

GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 maggio 2022

Integrale

Amministratore - Condominio - delibera - Assemblea - Vizi - Potere - Nullità - Nomina - Regolamento

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice onorario Dott.ssa Maria Cristina Sardo

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G. 10484/2016 promossa da:

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'Avv. GA.MA., elettivamente domiciliato presso il suo studio in via (...), CATANIA;

ATTORE

contro:

(...) CONDOMINIO (...), di via (...) s.n., S. L. B. (C.) (C.F. (...)), in persona del suo amministratore pro tempore, Rag. (...), con il patrocinio dell'Avv. CL.LO., elettivamente domiciliato presso il suo studio in Corso (...), CATANIA;

CONVENUTO

e nei confronti di

(...) (C.F. (...)), titolare ditta individuale (...)", nella qualità di Amm.re p.t. del Mega Condominio (...) di via (...) s.n. in S. L. B. (C.) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'Avv. SE.MA., elettivamente domiciliato presso il suo studio in via (...) CATANIA;

INTERVENIENTE

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ex art. 1137 c.c. del 06/06/2016, notificato in data 07/06/2016, (...) chiedeva al Tribunale adito, in via preliminare, di sospendere immediatamente la Delib. del 29 gennaio 2016 del Mega Condominio (...), in coerenza alla inibitoria già disposta della Delib. del 15 dicembre 2015, ricorrendone i presupposti di *fumus* e *periculum*; Nel merito: accertare la radicale nullità della Delib. del 29 gennaio 2016 perché indetta da soggetto non legittimato alla convocazione e perché non convocato l'istante e, per l'effetto, condannare parte convenuta ad Euro 5.200,00 per manifesta condotta dolosa, oltre spese e compensi di causa.

All'uopo, l'attore premetteva la precedente citazione, integralmente trascritta, con cui lo stesso aveva proposto opposizione avverso il punto 7 di altra delibera condominiale, del 15/12/2015, afferente la nomina di nuovo amministratore, Rag. (...), ritenuto inesistente, nullo e/o inefficace perché mancante dell'indicazione espressa del nuovo amministratore e perché diversi condomini avevano abbandonato prima della determinazione finale e quindi non erano presenti al momento del voto ed infine perché dal verbale redatto non era possibile conoscere i millesimi che avevano votato a favore, quelli astenuti e quelli che hanno votato contro atteso che era stata trascritta solo la semplice dizione "a maggioranza". In detta sede pertanto, l'attore aveva chiesto accertarsi l'inesistenza del punto impugnato per omissione del nome del nuovo amministratore (carenza di un elemento essenziale nel verbale) e/o dichiarare la nullità; senza recesso, annullare e/o privare di giuridico effetto il punto contestato, spese e compensi.

Premetteva quindi il giudizio incardinato al n. 1234/2016, R.G. del Tribunale di Catania, nel quale il Giudice Istruttore, Dott.ssa (...), aveva emesso una ordinanza del seguente tenore: "Rilevato che il punto 7 dell'odg della Delib. del 15 dicembre 2015 di cui è stata chiesta la sospensione risulta sostituito dalla Delib. del 29 gennaio 2016, e, pertanto, ai sensi dell'art. 2377 c.c., non più efficace; che tuttavia parte attrice ha dichiarato di avere impugnato anche tale ultima delibera, la quale, se annullata, farebbe rivivere la delibera qui impugnata e, pertanto, residua un interesse alla chiesta sospensione; che appaiono sussistere sia il *fumus* che il *periculum in mora*, atteso che dalla delibera qui impugnata non risulta alcuna chiara nomina dell'amministratore né le maggioranze indicate appaiono corrette (peraltro le stesse, come anche la votazione, sono indicate in punti diversi della delibera senza che ciò consenta di comprendere i condomini effettivamente presenti al momento della votazione e le conseguenti maggioranze); che, quanto al *periculum in mora*, trattandosi di nomina di amministratore, appare sussistere un evidente interesse di tutte le parti coinvolte alla sospensione; che parte attrice ha chiesto la concessione dei termini ex art. 183 co. 6 c.p.c.. P.Q.M. Sospende il punto 7 dell'odg della Delib. del 15 dicembre 2015".

Ciò premesso, l'attore, nel presente procedimento, rilevava l'evidente radicale nullità della successiva delibera adottata dal Condominio il 29/01/2016 perché indetta dal Rag. (...), soggetto non legittimato e *falsus procurator* ed inoltre perché l'attore stesso non era stato convocato.

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva in giudizio il Mega Condominio (...) in persona del suo amministratore Rag. (...), contestando la domanda formulata dall'attore e chiedendone il rigetto per i seguenti motivi:

1. L'assemblea del 29/01/2016 era stata ritualmente convocata dal neo amministratore, a seguito di richiesta pervenuta in data 11/01/2016 da parte di un cospicuo numero di condomini ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., prima ancora che venisse fornita comunicazione in data 13/01/2016 della domanda di mediazione che aveva preceduto l'odierno giudizio, circostanza, questa che eliminava in radice ogni eventuale perplessità sollevata sulla volontà assembleare di riconoscere il Rag. (...) quale nuovo amministratore del Condominio de quo, essendo priva di pregio giuridico l'eccezione secondo la quale l'amministratore sarebbe stato privo di legittimazione per la convocazione della seconda assemblea ed atteso che, secondo la giurisprudenza di legittimità, l'amministratore del Condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge dall'assemblea o dal regolamento di Condominio anche se la delibera di nomina o (quella di conferma) sia stata oggetto di impugnativa davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini (cfr. Cass, civ. n. 10607/2014; Cass. civ. n. 7619/06, Cass. civ. ,n. 739/88; Cass, civ. n. 572/76; Cass. civ. n. 740/07).

Ne conseguiva che l'amministratore doveva ugualmente esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere perenne e necessario dell'ufficio che ricopriva e che l'assemblea era regolarmente riunita nella pienezza dei suoi poteri indipendentemente dagli eventuali vizi della precedente delibera di nomina dell'Amministratore che l'ha convocata.

Precisava il convenuto che i giudici di legittimità avevano statuito che alla nomina dell'amministratore del Condominio di un edificio è applicabile la disposizione dell'art.1392 cod. civ., secondo cui, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita e ciò indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 cod. civ., dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del Condominio (ex multis cfr. Cass. Civ. n. 3296/1996) che nel caso in specie erano rappresentati palesamente dalla Delib. del 15 dicembre 2015 e successivamente dalla Delib. del 29 gennaio 2016, con cui era stata manifestata la volontà inequivoca di affidarsi ad altro amministratore, essendosi irrimediabilmente incrinato il rapporto fiduciario con il precedente amministratore,

In tale contesto, assumeva rilievo la decisione di alcuni condomini di richiedere al già designato nominato amministratore la convocazione dell'assemblea oggetto della presente impugnazione, e l'invito al precedente amministratore di trasmettere in tempo utile la documentazione necessaria per proporre opposizione al decreto ingiuntivo notificato ad istanza di un fornitore.

Non vi era dubbio che la legittimazione del Rag. (...) a ricoprire la carica amministratore del Mega Condominio (...) derivava anche dalla non trascurabile circostanza che quest'ultimo aveva compiuto, su richiesta dei condomini e nell'interesse della compagine sociale, atti di gestione già prima dell'avvio dei contenziosi riguardanti le delibere di nomina dello stesso atteso che aveva proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 4468/2015, notificato ad istanza della (...) s.r.l.

2. Con riguardo all'eccezione di mancata e/o irregolare convocazione dell'odierno attore, osservava il convenuto che il condomino (...) risultava essere stato regolarmente convocato, come desumibile dall'avviso di convocazione che dichiarava di produrre, e che pertanto, anche tale doglianza risultava priva di effetti giuridici.

3. Sulla richiesta di sospensione della delibera impugnata, rilevava che a seguito dei contenziosi instaurati, il convenuto Condominio si era venuto a trovare in una situazione di assoluta paralisi a fronte dell'assenza di un amministratore riconosciuto che potesse provvedere alla gestione degli affari correnti. La SAC di (...) aveva più volte revocato il passaggio delle consegne concordato con il rag. Iervolino per cui l'amministratore nominato non possedeva gli strumenti necessari per provvedere alla gestione degli affari correnti. Chiedeva quindi il rigetto dell'istanza di sospensione dell'efficacia della delibera de qua e nel merito il rigetto della domanda formulata dall'attore.

Dopo alcune udienze di mero rinvio, all'udienza del 04/04/2017, il precedente Giudice Onorario, Dott. S.G., riservava ordinanza sulle richieste preliminari delle parti.

Con ordinanza del 15/06/2018 il GOT Dott. G. rigettava l'istanza di sospensione proposta dall'attore (...), così motivando: "ritenuto che non ricorrono le condizioni per la chiesta sospensione ex art. 1137 c.c. dell'impugnata delibera assembleare del 29/01/2016 relativamente alla nomina dell'Amministratore di condominio atteso che: a) la citata assemblea condominiale è stata ritualmente convocata dall'Amministratore a nulla rilevando in contrario il fatto che la pregressa delibera Assembleare del 15/12/2015, di nomina di quest'ultimo sia stata sospesa dall'A.G. con ordinanza del 11/0/2016 in quanto l'Amministratore conserva i poteri ordinari di gestione del Condominio anche in caso di annullamento della delibera di nomina e fino alla sua sostituzione (Cass. 1405/2007, Cass. 18660/2012; b) Il Condomino odierno opponente risulta essere stato convocato in assemblea ritualmente (vedi allegato uno- documento 3 - nel fascicolo di parte del condominio)".

Avverso la superiore ordinanza (...), in data 02/07/2018, proponeva reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c., chiedendone la revoca e per l'effetto accoglimento della chiesta inibitoria per i seguenti motivi: 1.- Erano errati e non si applicavano alla fattispecie i riferimenti giurisprudenziali del GOT a supporto del rigetto della inibitoria; il Rag. (...) non aveva mai amministrato il Mega Condominio (...) né a distanza di due anni e mezzo dalla delibera impugnata aveva preso in consegna la documentazione condominiale; 2.- in forza della prorogatio imperii e della privazione di efficacia giuridica della nomina dello (...), l'amministratore era la SAC del dott. (...) unica legittimata ad adire l'assemblea condominiale; 3.- i poteri ordinari richiamati dalla Cassazione ex art. 1130 c.c. a seguito della inefficacia assunta della nomina del Rag. (...) erano e rimanevano in capo alla SAC del dott. (...), precedente amministratore; 4.- allorquando il Tribunale prima e il Collegio dopo avevano statuito l'invalida nomina del Rag. (...), consentire a quest'ultimo di convocare la assemblea per la ratifica della sua nomina appariva ed era del tutto fuorviante, illogico ed inammissibile de facto e de jure. Una volta sospesa (significava privata di efficacia giuridica la nomina di (...) amministratore tout court e non limitatamente a questa o a quell'attività) i poteri gestori, compresi la indizione dell'assemblea, si appartenevano all'amministratore effettivo, SAC del dott. (...), il quale aveva in atto la intera documentazione del condominio; 5.- il Rag. (...) non era mai stato,

prima della delibera a nomina invalidata dal Tribunale, amministratore del complesso de quo; pertanto alcun potere di alcun tipo poteva essere allo stesso riconosciuto a meno di stravolgere ancor prima del diritto condominiale la certezza del diritto; 6.- se il Rag. (...) non era stato nominato validamente come statuito dal Tribunale, la indizione delle successive assemblee era potere della SAC del dott. (...).

Con ordinanza depositata il 07/08/2018, il Tribunale di Catania, sezione feriale, in composizione collegiale, sul reclamo proposto dal Sig. (...) avverso l'ordinanza di diniego della chiesta sospensiva il Collegio adita, sospendeva la delibera impugnata per i seguenti motivi: "...l'indizione della nuova Assemblea non è stata motivata da parte dello (...) (nominato con Delib. del 15 dicembre 2015) dall'esigenza di rinnovare la manifestazione di volontà assembleare, con una nuova valutazione, quindi sulla nomina dell'Amministratore, (dati i profili di invalidità, in punto di quorum, della delibera precedente). Bensì per come dato leggere in seno all'o.d.g. dell'Assemblea del 29/01/2016 dalla mera conferma del precedente deliberato, deliberato che, in base ad una valutazione già resa dal Tribunale, che va condivisa era affetta da vizi. Ove quindi l'amministratore avesse voluto effettivamente indire una nuova assemblea e che in qualche modo superasse e riformasse i profili di invalidità della precedente, non avrebbe dovuto proporre all'o.d.g. una conferma/ratifica della manifestazione precedente ma una nuova valutazione, con conseguente votazione e non la riproposizione di un atto già viziato. Quanto poi alla giurisprudenza sunteggiata dal giudice di prime cure, essa appare inapplicabile alla specie. Infatti il giudice di prime cure ha motivato il rigetto della sospensione citando la giurisprudenza anteriore alla riforma dell'art. 1129 c.c., avvenuta con L. dell'11 dicembre 2012, n. 220. A tenore di detta giurisprudenza, infatti, la "prorogatio imperii" "è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129 secondo comma, del Codice civile, o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina" (Cassazione sentenze 1405/2007, 18660/2012) e inoltre l'amministratore uscente conserva provvisoriamente i suoi poteri e poteva continuarli a esercitare fino a che non venisse sostituito da altro amministratore (Cassazione, sentenza 1445/1993). Ora vero è che con il nuovo articolo 1129 del Codice Civile si è consacrata la continuità dell'attività dell'Amministratore cessato (in attesa di nomina del subentrante) tuttavia detta attività è stata circoscritta riducendo l'ambito di azione dell'Amministratore che può compiere soltanto attività urgenti, al fine di evitare pregiudizi agli interessi del condominio. Invece l'oggetto di cui alla Delib. del 29 gennaio 2016 afferisce, come detto, a una attività di mera conferma della Delib. del 15 dicembre 2015 e dell'Amministratore nominato ed è quindi del tutto avulsa da motivi di urgenza. Ne consegue che l'indizione dell'assemblea del 29.01.16, non rientrando comunque tra gli atti urgenti, era certamente preclusa all'amministratore la cui nomina era già affetta da nullità, per come riconosciuto implicitamente dal medesimo amministratore (...) (che ha infatti sentito la necessità di indire una nuova assemblea di mera conferma, atto che si spiega solo allorché si riconosca che il precedente deliberato di nomina è viziato). Ne consegue che appare al collegio che l'efficacia dell'impugnata Delib. del 29 gennaio 2016 debba essere sospesa in quanto emessa solo per confermare un atto già dichiarato nullo dal Tribunale, e non per proporre all'organo assembleare una nuova valutazione. Inoltre si profila anche una violazione di legge (ove si tenga conto del disposto dell'art. 1129 cod. civ. nuova formulazione ...").

Con comparsa di costituzione e risposta del 06/03/2019 (ovvero di intervento volontario ex art. 105 c.p.c.), si costituiva nel giudizio di merito il Dott. (...) quale Amministratore del Mega Condominio (...) in forza dell'originaria delibera di nomina di Amministratore del Condominio del 16/04/2012 e della successiva Ordinanza emessa dal Tribunale di Catania l'11/05/2016, e del Prov. del 7 agosto 2016, rilevando e precisando quando segue:

Ai sensi e per gli effetti della normativa vigente, l'unico soggetto che possa indire un'Assemblea di condominio è l'Amministratore p.t. ed i condomini su auto convocazione come potere residuale e solo che sia stato richiesto nelle forme di legge allo stesso Amministratore la convocazione di Assemblea art. 66 cod. disp. attuazione al cod. civ. e questi si sia rifiutato o abbia tardato.

Effettuata questa verifica era possibile risolvere a cascata tutte le altre problematiche connesse ivi incluso gli effetti giuridici che provoca l'atto redatto il 29/01/2016. Atteso che, come sancito dall'ordinanza emessa dalla Dott. B.D. nel verbale del 15/12/2015 mancava la nomina di amministratore di qualunque amministratore, allo stato attuale l'unico soggetto in prorogatio imperi (o amministratore a tutti gli effetti secondo la normativa vigente) era il Dott. (...). Quanto sopra non mutava neanche ai sensi dell'ordinanza emessa nel procedimento n. 10620/16 R.G./R, atteso che il Collegio aveva ritenuto illegittima la Delib. del 15 dicembre 2016 ordinando la sospensione in ordine alla nomina dell'Amministratore.

Ne derivava che la richiesta di convocazione di Assemblea ex art. 66 del codice disposizione att. del cod. civ. fatta a soggetto differente produceva effetti giuridici nulli o annullabili così come la convocazione di Assemblea fatta dal Dott. (...), atteso che lo stesso non era mai stato nominato amministratore del Condominio.

Alla luce di quanto sopra, la manifestazione di volontà contenuta nell'atto redatto il 29/01/2016 giammai poteva essere considerata una delibera del Condominio, atteso che l'assemblea di condominio era stata convocata da soggetto privo dei poteri necessari.

Non essendo stato lo stesso mai nominato amministratore, giammai lo stesso avrebbe potuto "ritualmente" convocare alcuna Assemblea di Condominio, atteso che solo il Dott. (...) quale amministratore del Condominio revocato conservava i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di Condominio.

La mancanza di nomina primordiale di qualunque Amministratore nel verbale del 15/12/2015 vietava pertanto che si potessero applicare al dott. (...) le norme della prorogatio dei poteri atteso che allo stato attuale l'Amministratore in carica era il Dott. (...).

Nè poteva avere un senso giuridico la richiesta fatta dei Condomini al Dott. (...) di convocare Assemblea di Condominio, atteso che tale richiesta ai sensi dell'art. 66 cod. disp. Attuazione avrebbe dovuto essere fatta al Dott. (...).

Il Dott. (...), chiedeva in conclusione al Giudice adito di volere accogliere la domanda formulata dal Sig. (...), dichiarando per i motivi di cui sopra nulla annullabile o comunque priva di effetti giuridici la Delib. del 29 gennaio 2016 e per l'effetto confermare Amministratore p.t. del (...) il Dott. (...). Con Vittoria di spese compensi ed onorari di difesa.

Successivamente, senza ulteriore attività istruttoria, la causa veniva posta in decisione con la concessione dei termini di legge per lo scambio di comparse conclusionali e di memorie di replica.

Con la sua comparsa conclusionale, parte attrice osservava che, con sentenza n. 2474/2019, non appellata e cosa giudicata, della III sezione civile di questo Tribunale, era stata annullata la nomina del Rag. (...) ad amministratore del Condominio de quo, avvenuta con la delibera precedente del 15/12/2015 ed, in ordine alla successiva Delib. del 29 gennaio 2016, precisava che nessuna rilevanza poteva avere la richiesta di convocazione avanzata da alcuni soggetti al Dott. (...), atteso che lo stesso non era il soggetto legittimato passivo di tale richiesta.

Si riportava in ordine anche a questa delibera, a quanto disposto dal Collegio di sezione il 7/8/2018, in sede di reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c. con la richiamata ordinanza

Pertanto, chiedeva al Tribunale adito in forza del combinato disposto della sentenza n. 2474/2019 del Tribunale di Catania e del provvedimento collegiale reso in questo giudizio il 7/8/2018, di volere revocare, annullare e /o comunque dichiarare nullo e /o inefficace il punto impugnato, condannando il Condominio convenuto in persona del suo amm.re p.t. alle spese, compensi ed onorario di causa, in essi compresi quelle del reclamo e del procedimento di mediazione esperito come condizione di procedibilità ante causam, con distrazione delle spese e dei compensi ed onorari in favore del procuratore.

Con la sua comparsa conclusionale, il convenuto (...) in persona del Rag. (...) ribadiva che:

L'assemblea del 29.01.2016 era stata ritualmente convocata dal neo amministratore nominato con precedente Delib. del 15 dicembre 2015, a seguito di una richiesta pervenuta in data 11.01.2016 ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c. da parte di un cospicuo numero di condomini, prima ancora che venisse fornita comunicazione in data 13.01.2016 della domanda di mediazione che aveva preceduto l'odierno giudizio (come da doc. n. 2 fascicolo di parte convenuta). Tale circostanza eliminava in radice ogni eventuale perplessità sollevata ex adverso sulla volontà assembleare di riconoscere il rag. (...) quale nuovo amministratore del condominio de quo.

Secondo la giurisprudenza di legittimità: l'amministratore del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina (o quella di conferma) sia stata oggetto di impugnativa davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini (cfr. Cass. civ. n. 10607/2014; Cass. civ. n. 7619/06, Cass. civ. n. 739/88; Cass. civ. n. 572/76; Cass. civ. n. 740/07). Ne conseguiva che l'amministratore doveva ugualmente esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere perenne e necessario dell'ufficio che egli ricopriva e che l'assemblea era regolarmente riunita nella pienezza dei suoi poteri indipendentemente dagli eventuali vizi della precedente delibera di nomina dell'amministratore che l'ha convocata.

Alla nomina dell'amministratore del condominio di un edificio era applicabile la disposizione dell'art. 1392 cod. civ., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita.

2. Con riguardo all'eccezione di mancata e/o irregolare convocazione dell'attore, ribadiva che il condomino (...) risultava essere stato regolarmente convocato, come puntualmente desumibile dall'avviso di convocazione versato in atti (come da doc. n. 3 fascicolo di parte convenuta).

3. Richiedeva una pronuncia di cessazione della materia del contendere a fronte della successiva nomina di un nuovo amministratore, rilevando che l'eventuale annullamento della delibera impugnata appariva allo stato privo di rilevanza giuridica, atteso che il condominio risultava essersi dotato di altro amministratore, nella persona del dott. (...), la cui delibera di nomina risultava essere stata accettata e mai impugnata anche dall'odierno attore. Pertanto, una pronuncia di accertamento dell'invalidità della nomina del rag. (...) ad amministratore del condominio de quo appariva ormai irrilevante ai fini della conduzione dell'intera compagine condominiale.

4. La costituzione in giudizio della (...) non era in alcun modo necessaria, trattandosi di giudizio avente ad oggetto l'impugnazione di delibera condominiale. Peraltro, la nomina, ormai definitiva ed irrevocabile, di un successivo amministratore, rendeva irrilevante e superflua ogni richiesta di conferma della SAC di (...) e (...) ad amministratore del M.(...).

Ne derivava che anche la richiesta di condanna alle spese di lite formulata dalla difesa della predetta società nei confronti del condominio in oggetto non poteva trovare accoglimento alcuno nell'ambito dell'odierno giudizio e come tale doveva essere rigettata.

Con la sua comparsa conclusionale, il Dott. (...) nella sua qualità di titolare della SAC, amministratore del Mega Condominio (...), alla luce di tutti provvedimenti emessi dall'A.G. della intervenuta sentenza del Tribunale di Catania n. 2474/2019, che aveva definitivamente annullato l'originaria nomina ad Amministratore del Condominio, evidenziava che la delibera impugnata era nulla e/ annullabile così come la nomina del rag. (...) quale amministratore del condominio convenuto. Rilevava, inoltre, che allo stato non era cessata la materia del contendere atteso che l'Assemblea aveva manifestato comunque una propria volontà la quale però non poteva avere effetti di legge proprio perché convocata da persona priva dello ius convocandi.

La domanda attorea è parzialmente fondata e merita parziale accoglimento.

Preliminarmente, si rileva che non può pronunciarsi, nella fattispecie, la cessazione della materia del contendere così come richiesto dalla difesa del Condominio convenuto in persona del Rag. (...), in seno alla propria comparsa conclusionale.

Invero, secondo l'orientamento della giurisprudenza prevalente, condiviso da questo Tribunale, la pronuncia di "cessazione della materia del contendere" costituisce, nel rito contenzioso ordinario davanti al giudice civile, una fattispecie creata dalla prassi giurisprudenziale e applicata in ogni fase e grado del giudizio, da pronunciare con sentenza, d'ufficio o su istanza di parte, ogniqualvolta non si possa far luogo alla definizione del giudizio per rinuncia alla pretesa

sostanziale o per il venir meno dell'interesse delle parti alla naturale definizione del giudizio stesso (Cass. civile, sez. I, 24 ottobre 2012, n. 18195; Cass. civile, sez. III, 18 ottobre 2012, n. 17896; Cass. civile, sez. II, 14 febbraio 2012, n. 2155; Cass. civile, sez. III, 08 settembre 2008, n. 22650). Nel caso di declaratoria di cessazione della materia del contendere, le spese giudiziarie devono essere liquidate dal giudice secondo il criterio della "soccombenza virtuale".

Orbene, come anche statuito dalla Suprema Corte con ordinanza n. 20182 della Corte di Cassazione, VI Sezione civile, pubblicata in data 31 luglio 2018, la cessazione della materia del contendere è un istituto giuridico - non regolamentato dal codice di procedura civile e di stretta elaborazione giurisprudenziale - che porta alla definizione del giudizio, anche se ontologicamente differente rispetto alla rinuncia agli atti o all'azione, nonostante le medesime conseguenze in ordine alla impossibilità nella prosecuzione del processo.

La stessa si fonda sul venir meno all'interesse delle parti a una decisione sulla domanda giudiziale come proposta o come venuta a evolversi nel corso del giudizio, sulla scorta di circostanze poste in essere dalla medesime parti, per le più svariate ragioni.

In buona sostanza la cessazione della materia del contendere è una forma di definizione del processo conseguente al sopravvenuto mutamento della situazione dedotta in giudizio, di cui le parti si danno reciproco atto, che fa venir meno la ragion d'essere della lite.

Ma nel caso di specie, le parti non si sono date reciproco atto del mutamento della situazione dedotta in giudizio, poiché la società attrice ha ribadito anche in comparsa conclusionale il proprio interesse alla pronuncia di invalidità della delibera impugnata evidenziando, correttamente, che, diversamente, nulla vieterebbe la richiesta di nuova esecuzione della delibera non dichiarata nulla o non revocata.

Anche con altre pronunce (Cass. civ. sez. III del 7 novembre 2019 n. 28622) la Suprema Corte ha ribadito, ancor più di recente che la cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongano al giudice conclusioni conformi in tal senso.

Orbene, si ribadisce che così non è stato nel presente giudizio.

Invero tale ultima pronuncia ha specificato che in mancanza di tale accordo, l'allegazione di un fatto sopravvenuto, assunto come idoneo a determinare la cessazione della materia del contendere da una sola parte sia valutata dal Giudice, il quale, qualora ritenga che tale fatto abbia determinato il soddisfacimento del diritto azionato, e quindi il difetto di interesse ad agire, lo dichiara, regolando le spese giudiziali alla luce del sostanziale riconoscimento di una soccombenza; qualora, invece, ritenga che il fatto in questione abbia determinato il riconoscimento dell'inesistenza del diritto azionato, pronuncia sul merito dell'azione, dichiarandone l'infondatezza, e statuisce sulle spese secondo le regole generali.

Orbene, nel caso di specie, questo Decidente non ritiene che la asserita nomina, quale nuovo amministratore, del Dott. (...) (peraltro non provata e non documentata in atti) abbia determinato il riconoscimento dell'inesistenza del diritto azionato per cui la pronuncia sul merito, per i motivi

meglio esposti di seguito, non potrà che essere di accoglimento della domanda attorea.

Nel merito:

Fondamentale nell'esame della fattispecie che ci occupa è l'intervenuta sentenza n. 2474 dell'11/06/2019, resa dal Tribunale di Catania, G.I. Dott. (...), nelle more del presente giudizio.

Con la detta sentenza, invero, è stata annullata la precedente delibera assembleare del Mega Condominio (...) del 15/12/2015 e pertanto è stata dichiarata invalida la nomina del Rag. (...) quale amministratore del Condominio.

Si legge infatti nella detta sentenza: "Nel merito, va accolta la domanda attrice avente ad oggetto l'annullamento della delibera assembleare del 15 dicembre 2015 in relazione al suindicato punto 7. Infatti, come già evidenziato nella citate ordinanze giudiziali dell'11 maggio 2016 e 2 agosto 2016, con riguardo alla deliberazione assembleare del 15.12.15 riveste carattere assorbente ai fini della valutazione di illegittimità della stessa la circostanza che dal verbale di assemblea non è dato comprendere quali fossero i condomini presenti: in apertura dell'adunanza, infatti, non si è fatta menzione tra i presenti dei condomini T. e D.G., che pure, però, pare abbiano preso parte alla votazione. Inoltre, le maggioranze, come anche la votazione, sono indicate in punti diversi della delibera senza che ciò consenta di comprendere i condomini effettivamente presenti al momento della votazione e le conseguenti maggioranze in relazione alla nomina dell'amministratore. In tal modo è stato violato il principio in forza del quale "In tema di condominio degli edifici, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari devono essere individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali, pur in assenza di una espressa disposizione in tal senso. Tale individuazione è, infatti, indispensabile per la verifica della esistenza della maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo, terzo e quarto, comma, cod. civ., ai fini della validità dell'approvazione delle deliberazioni con riferimento all'elemento reale (quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi). Inoltre, essendo il potere di impugnazione riservato ai condomini dissenzienti oltre che agli assenti), è necessario indicare fin dal momento della espressione del voto i partecipanti al condominio legittimati ad impugnare la deliberazione" (cfr. Cass. Civ., sent. n. 810/99, confermata da Cass. Civ., S.U., sent. n. 4806/05). La mancanza nella fattispecie concreta della detta individuazione porta, quindi, a ritenere illegittima la deliberazione oggetto del presente giudizio. L'annullamento della stessa, attesa che riguarda l'incarico all'amministratore, si impone, a prescindere dalla ratifica con la successiva delibera condominiale del 29.1.16 (che tra l'altro risulta sospesa con ordinanza collegiale del 7 agosto 2018 nell'ambito del successivo giudizio n. 10484/16 R.G.). La previsione di cui all'art. 2377 comma 8 c.c., infatti, può trovare applicazione solo nelle ipotesi in cui una deliberazione illegittima sia sostituita da un'altra in conformità della legge; ebbene, allo stato, essendo anche la legittimità della Delib. del 29 gennaio 2016 sub judice, non vi è prova della sua conformità alle prescrizioni di legge. Da ciò deriva il perdurante interesse dell'attore all'annullamento della deliberazione del 15.12.15, che, in caso di annullamento di quella successiva datata 29.01.16, riprenderebbe vigore".

Altra pronuncia da tenere presente ai fini della definizione del presente giudizio, e che si condivide, è certamente l'ordinanza collegiale del 07/08/2018 sopra riportata, che, a seguito del reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c. proposto dall'attore, ha sospeso l'efficacia esecutiva della Delib. del 29 gennaio 2016 oggetto del presente giudizio per come ampiamente visto sopra.

Invero, nell'ordine del giorno della detta assemblea si legge "1. Comunicazione della domanda di mediazione notificata allo scrivente su istanza del condomino (...) in data 13/01/2016. Determinazioni consequenziali; 2) Conferma amministratore nominato in data 15/12/2015 con le maggioranze di legge; 3) Varie ed eventuali."

Quindi, in detta sede non è stato chiesto ai Condomini di rinnovare la manifestazione di volontà assembleare, con una nuova valutazione relativamente alla nomina dell'Amministratore, (dati i profili di invalidità del quorum, della delibera precedente), ma solo la mera conferma della precedente deliberazione, la quale, in base alla sentenza n. 2474/2019 del Tribunale di Catania sopra citata, era già di per sé viziata ed è stata infatti annullata.

Quindi non può che concordarsi con il Collegio nel ritenere che ove l'amministratore (...) avesse voluto effettivamente indire una nuova assemblea e che in qualche modo superasse e riformasse i profili di invalidità della precedente, non avrebbe dovuto proporre all'o.d.g. una conferma/ratifica della manifestazione precedente ma una nuova valutazione, con conseguente votazione e non la riproposizione di un atto già viziato.

Quanto alla pretesa validità della convocazione dell'assemblea, e della delibera ivi assunta, per la cosiddetta "prorogatio imperii" dell'amministratore, più volte invocata dalla difesa del Rag. (...), nei suoi scritti difensivi, si conferma quanto già ritenuto dal Collegio, ossia che essa appare inapplicabile alla fattispecie in esame.

Vero è infatti che, secondo una certa giurisprudenza, la "prorogatio imperii" "è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129 secondo comma, del Codice civile, o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina" (Cassazione sentenze 1405/2007, 18660/2012); vero è inoltre che l'amministratore uscente conserva provvisoriamente i suoi poteri e poteva continuarli a esercitare fino a che non venisse sostituito da altro amministratore (Cassazione, sentenza 1445/1993).

Ma è anche vero tuttavia, e occorre tenere in considerazione, che seppur con il nuovo articolo 1129 c.c. si è consacrata la continuità dell'attività dell'Amministratore cessato, in ogni caso detta attività è stata circoscritta riducendo l'ambito di azione dell'Amministratore che può compiere soltanto attività urgenti, al fine di evitare pregiudizi agli interessi del condominio. Più precisamente, in virtù dell'istituto della prorogatio imperii, l'amministratore di condominio cessato dall'incarico, fino alla nomina del nuovo amministratore, ha il potere di eseguire le attività urgenti ed indifferibili per evitare danni ai beni condominiali e agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi. L'art. 1129 c.c., comma 8, così come modificato dalla L. n. 220 del 2012, recita infatti: "Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la

documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

La riforma del Condominio ha quindi ristretto l'ambito di azione dell'amministratore in regime di prorogatio, limitandolo alle sole attività urgenti, addirittura senza riconoscergli un compenso per l'attività svolta.

Invece l'oggetto di cui alla Delib. del 29 gennaio 2016 afferisce, come detto, a una attività di mera conferma della Delib. del 15 dicembre 2015 e dell'Amministratore nominato ed è quindi priva di motivi di urgenza.

Ne consegue che l'indizione dell'assemblea del 29/01/2016, non rientrando comunque tra gli atti urgenti, era certamente preclusa all'amministratore la cui nomina era già affetta da nullità, per come poi riconosciuto dal Tribunale e come già implicitamente dal medesimo amministratore (...), il quale aveva infatti ritenuto necessario indire una nuova assemblea di mera conferma, perchè riconosceva che la precedente delibera di nomina era viziata.

In ogni caso, ritiene questo Giudice che, anche a volere ritenere applicabile alla fattispecie in esame l'istituto della prorogatio imperii dell'amministratore in corso di giudizio di annullamento della delibera di nomina, comunque la Delib. del 29 gennaio 2016 andrebbe ugualmente annullata posto che il condomino (...) non risulta essere stato correttamente convocato all'assemblea condominiale del 29/01/2016.

Invero, sebbene la difesa dello (...) sostenga che il (...) sarebbe stato regolarmente convocato alla detta assemblea del 29/01/2016, facendo riferimento a quanto prodotto quale documento n. 3 della comparsa di costituzione e risposta, si osserva che così non è, non risultando regolare la detta convocazione.

Si ritiene utile, infatti, evidenziare che l'art. 66 disp. att. c.c. prevede una ipotesi residuale in cui, pur in presenza di un amministratore in carica, l'assemblea di Condominio possa essere convocata direttamente dai condomini; si tratta del caso in cui due condomini, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, abbiano richiesto all'amministratore di convocare l'assemblea e quest'ultimo, decorsi dieci giorni dalla richiesta, non vi abbia provveduto. In tale ipotesi la norma riconosce ai singoli condomini il potere di provvedere direttamente alla convocazione dell'assemblea, ma ciò non esclude che debbano pur semprerispettarsi le forme tassative di convocazione dalla medesima norma previste. Dispone tale norma, infatti, che l'omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, rende la deliberazione assembleare annullabile ex art. 1137 c.c. e che l'istanza di annullamento può essere proposta dai dissenzienti o da coloro che siano risultati assenti perché non ritualmente convocati.

La procedura di convocazione, quindi, va scrupolosamente rispettata, perché la finalità di questa norma - introdotta con la riforma del Condominio proprio a questo scopo - è quella di assicurare a ciascun condomino il diritto di intervenire all'assemblea e di metterlo in condizione di poterlo fare.

La Corte di Cassazione ha infatti specificato che l'avviso di convocazione, in quanto avente natura giuridica di atto unilaterale recettizio, deve essere non solo inviato, ma anche ricevuto entro il termine previsto dalla legge (in tal senso si vedano Cass. n. 5769 del 1985 e Cass. 26 settembre 2013 n. 22047).

Si ricorda infatti che tutti i condomini e gli aventi diritto devono essere convocati all'assemblea, e che l'avviso di convocazione deve essere trasmesso per tempo affinché tutti costoro abbiano conoscenza degli argomenti posti all'ordine del giorno e possano prepararsi al dibattito, da cui scaturisce la volontà collettiva di gestione del condominio stesso. La convocazione dell'assemblea deve pervenire ex lege a tutti i condomini almeno cinque giorni prima dell'adunanza, pena l'annullabilità della relativa assemblea.

Tale convocazione è un atto unilaterale recettizio e quindi deve pervenire a destinazione nel termine sopraindicato ai sensi del combinato disposto degli art. 1334 e 1335 c.c..

Orbene, l'avviso di convocazione deve essere inviato ex lege obbligatoriamente in forma scritta, con raccomandata, fax, posta elettronica certificata, o consegna a mani (cfr. art. 66, terzo comma disp. att. c.p.c., come modificato dalla L. n. 220 dell'11 dicembre 2012), e deve contenere l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo e dell'ordine del giorno dell'assemblea stessa. E l'onere della prova dell'avvenuta conoscenza della data d'assemblea da parte del condomino è dell'amministratore.

Invero, la Suprema Corte, con la sentenza n. 22685 del 24 ottobre 2014 ha esaminato alcune aspetti relative alla legittimità o meno delle delibere condominiali nel caso in cui manca la prova che tutti i condomini siano stati invitati a partecipare all'assemblea ed ha statuito che "...il sesto comma dell'art. 1136 c.c. stabilisce che "l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione". Orbene, seppure è corretto affermare che il condomino, il quale chieda l'accertamento della invalidità della deliberazione, deve fornire la prova che le regole di formazione della volontà assembleare non siano state rispettate (Cass. 8/11/1989 n. 4691; Cass. 14/3/1987 n. 2658; Cass. 27/6/1978 n. 3169), l'onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati della convocazione incombe, viceversa, sul condominio e non già sul condomino il quale eccepisca l'invalidità della deliberazione assembleare, perché non può porsi a suo carico l'onere di una dimostrazione negativa quale quella della mancata osservanza dell'obbligo di tempestivo avviso all'universalità dei condomini (cfr. Cass. 4/3/2011 n. 5254, Cass. 8/12/1987 n. 9109), avviso che si pone elemento costitutivo della validità della delibera".

Ritornando alla fattispecie che ci occupa, si rileva che il documento prodotto quale allegato n. 3 alla comparsa di risposta del convenuto è soltanto un "report" di spedizione della ditta privata "(...) di (...)", da cui, peraltro, risulta solo che una non precisata comunicazione venne inviata il 19/01/2016 (non meglio identificata perché non allegata in atti) e non fu consegnata a (...) in via U. 134, S. A. L. B., perché il destinatario risultava assente.

Orbene, non soltanto la lettera della legge è esplicita nell'indicare le modalità di invio della convocazione (cfr. art. 66, terzo comma, disp. att. cp.c.) che nella fattispecie non sono state rispettate, ma secondo le Sezioni Unite della Cassazione (cfr. sentenza del 10 gennaio n.299/2020)

le raccomandate e la posta in genere pervenute tramite un operatore privato sono prive di valore legale. La loro notifica, dunque, è addirittura inesistente.

Ovverosia, se si invia una raccomandata attraverso un servizio di posta privata si tratta di un documento privo di valore legale. Se, infatti, le raccomandate a.r. del servizio di (...) consentono di dimostrare, in una eventuale causa, non solo la data di spedizione della busta, ma anche quella di ricevimento e, quindi, con certezza non (facilmente) contestabile, il fatto che il destinatario ne abbia preso conoscenza, non è così per le poste private i cui dipendenti non sono pubblici ufficiali e, quindi, sono privi di poteri certificatori. La raccomandata di posta privata invece non offre la cosiddetta "data certa". Molte società di poste private, del resto, non offrono proprio il servizio dell'avviso di ricevimento, tipico invece della raccomandata a.r. di (...); e se anche lo offrissero, questo avviso non avrebbe alcun valore legale (cfr. Cassazione Cass. sent. n. 26778 del 22.12.2016).

Si ribadisce quindi che le uniche modalità con cui ex lege può essere inviato l'avviso di convocazione sono: la raccomandata a.r.; il fax; la lettera consegnata a mani e controfirmata; e la pec. Non sono valide altre forme di comunicazione come, ad esempio quella avvenuta nel caso di specie ossia comunicazioni affidate a ditte private.

L'elencazione deve intendersi tassativa, come precisato anche dalla giurisprudenza che ha precisato "ritenuto che, quindi, se in passato vigeva in passato il principio di libertà delle forme, (...), per cui l'unico criterio concretamente applicabile doveva ritenersi quello che garantisse il raggiungimento dello scopo, con le modifiche intervenute con la L. n. 220 del 2012 l'amministratore del condominio deve utilizzare le forme scritte imposte dalla norma" (cfr. Tribunale di Genova 23 ottobre 2014 n. 3350).

Nel caso di specie, peraltro, non solo la lettera di convocazione del (...) all'assemblea del 29/01/2016 non è stata prodotta in giudizio (quindi se ne ignora il contenuto), non soltanto ne è stato affidato l'invio ad una ditta privata, in spregio al disposto di cui al terzo comma dell'art. 66 disp. att. c.p.c., ma non è neanche risultata consegnata al (...), né pare probatorio il successivo prospetto relativo ad una cd. "compiuta giacenza", perché pur sempre proveniente da ditta privata.

Per concludere, la delibera oggetto del presente giudizio può essere sicuramente annullata anche per l'inosservanza della procedura di legge relativa alla regolare convocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile, non avendo l'amministratore provato la regolare spedizione e ricezione della convocazione del (...) per la detta assemblea del 29/01/2016.

Non merita invece accoglimento la richiesta attorea di condanna di parte convenuta al pagamento della somma di Euro 5.200,00 "per manifesta condotta dolosa".

Invero, in linea teorica la Suprema Corte ha riconosciuto l'ammissibilità di un risarcimento del danno subito dal condomino in conseguenza di una delibera condominiale nulla o annullabile, statuendo che "La delibera dell'assemblea di condominio, che privi un singolo partecipante dei propri diritti individuali su una parte comune dell'edificio, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, integra un fatto potenzialmente idoneo ad arrecare danno al condomino

medesimo; quest'ultimo, lamentando la nullità della suddetta delibera, ha perciò la facoltà di chiedere una pronuncia di condanna del condominio al risarcimento del danno, dovendosi imputare alla collettività condominiale gli atti compiuti e l'attività svolta in suo nome, nonché le relative conseguenze patrimoniali sfavorevoli, e rimanendo il singolo condomino danneggiato distinto dal gruppo ed equiparato a tali effetti ad un terzo. Essendo la nullità della delibera dell'assemblea fatto ostativo all'insorgere del potere - dovere dell'amministratore di eseguire la stessa, l'azione risarcitoria del singolo partecipante nei confronti del condominio è ravvisabile non soltanto come scelta subordinata alla tutela demolitoria ex art. 1137 c.c., ma anche come opzione del tutto autonoma" (Cass., civ. sez. II, del 26 settembre 2018, n. 23076). Quindi, una volta distinta la sanzione della nullità o annullabilità della delibera dagli effetti o conseguenze che derivano dalla delibera (nulla o annullabile) è inevitabile ammettere che in teoria anche una delibera nulla o annullabile può produrre un danno (di solito il danno è subito dal soggetto che impugna ex art. 1137 c.c. la delibera). Si tratta di un danno ex art. 2043 c.c. e il soggetto che dovrà risarcire è l'intero Condominio.

Tuttavia, il risarcimento del danno derivante da una delibera assembleare annullabile o nulla ed integrativa alla tutela ex art. 1137 c.c. (per nullità o annullabilità) comprende unicamente quegli aspetti connessi ad eventuali che non siano riparabili con l'eliminazione della delibera e delle modificazioni della realtà materiale da essa discendenti.

In ogni caso, poi, è necessaria la prova degli elementi oggettivi e soggettivi del danno, nonché del nesso di causalità tra questo e la delibera invalida.

Orbene, nel caso di specie non sono stati né dedotti né provati i pretesi danni subiti dal (...) a seguito della delibera annullata, che comunque non possano essere riparati con l'annullamento della detta delibera e la modificazione della realtà da essa discendente.

Né è stato chiaramente esplicitato e men che meno provato il nesso di causalità tra il preteso danno di Euro 5.200,00 e la delibera invalida.

La detta domanda risarcitoria va pertanto rigettata.

In virtù del principio della soccombenza, il Condominio convenuto va condannato al pagamento delle spese processuali in favore di parte attrice, la cui domanda principale è stata accolta, nella misura indicata in dispositivo. Si precisa che le dette spese processuali vanno invece compensate con riferimento a (...), dato che lo stesso è intervenuto in giudizio non personalmente ma sempre nella qualità di amministratore del Condominio convenuto, a seguito della sentenza di annullamento della Delib. del 15 dicembre 2015, anche se in realtà, non era necessario il suo intervento, quale precedente amministratore del Condominio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta al n. 10484/2016 R.G., in parziale accoglimento della domanda attorea:

- A. la delibera adottata in data 29/01/2016, dal complesso Mega Condominio (...) di S. L. B. (C.), via (...) s.n.;

- Rigetta la richiesta risarcitoria avanzata dall'attore;

- Condanna il Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, alla refusione, in favore dell'attore, delle spese legali del presente giudizio che liquida, ex D.M. n. 55 del 2014, in reazione all'attività svolta, in complessivi Euro 4.000,00, oltre rimborso forfettario delle spese, i.v.a. e c.p.a nella misura di legge, disponendo la distrazione delle dette spese in favore del procuratore di parte attrice, ai sensi dell'art. 93 c.p.c.;

- Compensa le spese processuali con riferimento al (...) nella qualità.

Così deciso in Catania il 13 maggio 2022.

Depositata in Cancelleria il 13 maggio 2022.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 13 maggio 2022

Massima redazionale

Amministratore - Condominio - delibera - Assemblea - Vizi - Potere - Nullità - Nomina - Regolamento

L'amministratore del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina (o quella di conferma) sia stata oggetto di impugnativa davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini.