

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
VI SEZIONE CIVILE

nelle persone dei Magistrati:

dott. Assunta d'Amore	Presidente
dott. Antonio Quaranta	Consigliere
dott. Erminia Baldini	Consigliere rel.

riuniti in Camera di Consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile N. 2529/18 RG avente ad oggetto: appello avverso l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art.702 ter cpc dal Tribunale di Napoli Nord, pubblicata in data 5.4.2018 nella causa civile iscritta al nrg 2529.2018 e vertente

TRA

... .. (CF ...) rappresentata e difesa dall'avv. e dall'avv.

appellante

E

Gestioni Immobiliari ... s.r.l. (P. Iva ...), in persona del legalerappresentante p.t., rappresentata e difesa dall'avv.

appellata

CONCLUSIONI:

Come agli atti

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ordinanza ex art. 702 bis c.p.c., pubblicata in data 5.4.2018, a seguito della riserva in decisione assunta all'udienza del 28.3.2018, nella causa civile iscritta al n. rg 2529-2018, il



Tribunale di Napoli Nord, in parziale accoglimento della domanda proposta da ... nei confronti della società Gestioni Immobiliari ... srl, così provvedeva: "1) dichiara la parziale cessazione della materia del contendere con riferimento alla domanda di consegna della documentazione relativa ai condomini morosi e alla richiesta di esibizione di copia dell'estratto di conto corrente bancario del condominio per il periodo dal 31/12/2015 al 15/11/2016.

2) Ordina all'amministratore Gestioni Immobiliari ... srl di comunicare a ... le azioni poste in essere nei confronti dei condomini morosi.

3) Rigetta la domanda di esibizione della certificazione di iscrizione all'albo degli amministratori di condominio e relativo attestato di aggiornamento periodico per quanto indicato in parte motiva.

4) Spese integralmente compensate".

... ha proposto appello avverso detta ordinanza con atto di citazione notificato il 7.5.2018, iscritto a ruolo il 10.5.2018. Ha censurato la pronuncia di rigetto della domanda di esibizione della certificazione di iscrizione all'albo degli amministratori di condominio e del relativo attestato di aggiornamento periodico denunciando la violazione ed errata applicazione dell'art. 71 bis disp att. cc.

In proposito il Tribunale così motivava: "Per quanto attiene alla richiesta di certificazione di iscrizione all'albo degli amministratori di condominio e relativo attestato di aggiornamento periodico si osserva che l'art. 71 bis comma 1 disp. Att. prevede che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale...." *Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi*".

La previsione contenuta nell'art. 71 bis disp. Att. Cc è sicuramente preordinata ad assicurare ai condomini degli amministratori meritevoli di fiducia e provvisti di esperienza e capacità. Tale disposizione proprio per la sua finalità appare norma di ordine pubblico e quindi la sua violazione determinerebbe la nullità.



Ad avviso del Tribunale tale conclusione incide sulle conseguenze della nomina di un amministratore privo dei requisiti di cui all'art. 71 bis comma 1 disp. Att. C.c.; trattandosi di norma di ordine pubblico la conseguenza sarebbe la sanzione della nullità della delibera di nomina di un amministratore ineleggibile e quindi non soggetta al termine di decadenza sancito dall'art. 1137 comma 2 c.c.

Ad avviso dell'odierno giudicante, quindi, la ulteriore richiesta formulata dalla ... non può essere accolta proprio perché non rientra tra la documentazione e le informazioni che ciascun condomino può chiedere all'amministratore rilevando solo ai fini della richiesta di revoca e/o di impugnazione della delibera di nomina".

Va a questo punto premesso che la società appellata ha in proposito dedotto che il registro pubblico degli amministratori di condominio non è stato istituito. Ha in ogni caso ribadito quanto dedotto in I grado, e cioè di amministrare il condominio "Parco dei Fiori" con incarico risalente al 25.2.2010 e ininterrottamente rinnovato negli anni fino all'ultima assemblea del 15.11.2016 per cui, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 71 bis disp att. cc, le sarebbe comunque consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore.

Orbene l'art. 71 bis disp att. Cc, inserito dalla legge 11.12.2012 n.220, in vigore dal 18.6.2013, contempla i requisiti soggettivi per lo svolgimento dell'incarico di amministratore. L'ultimo comma prevede: "A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco di tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica". Le lettere f) e g) del primo comma del medesimo articolo richiedono, rispettivamente, il conseguimento del diploma di scuola secondaria di secondo grado e la frequenza di un corso di formazione iniziale nonché lo svolgimento di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

A fronte delle difese della appellata la ... nella comparsa conclusionale "Preso atto, pertanto, della cessata materia del contendere in merito alla documentazione attestante l'iscrizione nell'albo degli amministratori.." ha insistito unicamente nella richiesta di condanna della società amministratrice alla esibizione di certificazione attestante la partecipazione della stessa ad attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.



Ciò posto, la motivazione della pronuncia di rigetto della domanda in esame non è condivisibile in quanto, come efficacemente sostenuto dall'appellante: "ciascuno dei condomini ha diritto ad ottenere tale informazione per potere eventualmente esercitare l'azione di revoca e/o l'azione di nullità della delibera di nomina".

Nella comparsa conclusionale l'appellante ha rilevato che la srl Gestione Immobiliare ... si è limitata a rappresentare nella comunicazione del 9.12.2016, senza fornire alcuna prova, che "i membri della Gestione immobiliare ... seguono regolari corsi di aggiornamento periodico". Di contro l'appellata nella propria comparsa conclusionale ha asserito di aver provato l'adempimento degli obblighi formativi richiamando l'allegato 7 del fascicolo di parte di I grado.

Orbene il riferimento all'allegato 7 della produzione di primo grado della società amministratrice non è pertinente perché l'allegato riguarda unicamente gli estratti conto del condominio "Parco dei Fiori" dell'anno 2016, così come peraltro riportato nell'indice del fascicolo. Lo stesso indice non elenca alcuna documentazione relativa all'attività formativa dell'amministratore, che infatti non è stata prodotta nel precedente grado. Si rinviene invece la lettera della srl Gestioni Immobiliari ... del 21.12.2016 (allegato 5) con cui la società, in risposta alla richiesta avanzata da ... con lettera del 9.12.2016 dichiarava, fra l'altro, "Le rappresentiamo che i membri della Gestioni immobiliari ... seguono regolari corsi di aggiornamento periodico". La dichiarazione risulta però priva di supporto probatorio. Solo nel presente grado l'appellata ha prodotto del tutto tardivamente, unitamente alla memoria di replica ex art.190 cpc, attestazioni di partecipazione a corsi di aggiornamento obbligatorio alla professione di amministratore immobiliare.

In parziale accoglimento del primo motivo di appello la società Gestioni Immobiliari ... srl va dunque condannata a consegnare a ... copia degli attestati relativi allo svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

La parziale modifica della sentenza impugnata comporta un nuovo regolamento delle spese di entrambi i gradi.

Tenuto conto dell'esito complessivo della lite la Corte ritiene equo compensare le spese di entrambi i gradi tra le parti nella misura della metà. La società Gestioni Immobiliari ... srl va condannata al pagamento del residuo come da liquidazione in



dispositivo, con attribuzione ai difensori dichiaratisi anticipatari. L'appello incidentale avverso la pronuncia di compensazione delle spese di I grado rimane assorbito. Si aggiunge che l'appellata ha reiterato in questa sede le argomentazioni sul merito della controversia già espresse davanti al Tribunale. Nella comparsa di costituzione la parte ha però proposto appello incidentale unicamente in punto spese mentre nel merito si è limitata a chiedere il rigetto dell'appello.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli, pronunciando sull'appello proposto, così provvede:

- a) in accoglimento dell'appello, condanna la società Gestioni Immobiliari ... srl a consegnare a copia degli attestati relativi allo svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale;
- b) compensa tra le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio nella misura della metà e le liquida, per la residua metà, in €. 1.368,75 per compenso professionale ed €.300,00 per spese per il primo grado e in €. 1.558,50 per compenso professionale ed €. 600,00 per spese per il presente grado, oltre al rimborso forfettario delle spese, iva e cpa secondo legge, con attribuzione agli avv.ti e

Così deciso in Napoli, in data 9.1.2023

Il Consigliere Estensore

Il Presidente

