

N. R.G. 21559/2019



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di Palermo  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maria Rosalia Grassadonia, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 21559/2019 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ e

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████

██████████

**ATTORI**

**contro**

CONDOMINIO ██████████ (C.F. ██████████) Palermo, con il  
patrocinio dell'avv. ██████████

STUDIO AMMINISTRAZIONE CONSULENZA CONDOMINI DI ██████████

SRL (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████

██████████ con il patrocinio dell'avv. ██████████

**CONVENUTI**

**oggetto : impugnazione delibera condominiale**

conclusioni: come da verbale del 5 ottobre 2022 a cui si rinvia

**SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO**



Con atto di citazione, regolarmente notificato, gli odierni attori [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio il Condominio di [REDACTED] Palermo, e lo Studio Amministrazione e Consulenza Condomini di [REDACTED] s.r.l. chiedendo al Tribunale di dichiarare illegittima la delibera assunta dall'assemblea condominiale in data del 16 luglio 2019 .

Esponavano che l'assemblea era stata convocata e aveva deliberato, nonostante l'intervenuta revoca dell'amministratrice di condominio, [REDACTED] avvenuta con Decreto del 26/06/2019 (R.G. V.G. n. 5976/2018) emesso dal Tribunale di Palermo, confermato con Ordinanza del 18/10/2019 (R.G. n. 576/2019) emessa dalla Corte di Appello di Palermo.

Gli attori denunciavano l'illegittimità della deliberazione nella parte in cui l'assemblea aveva approvato a maggioranza di "riconoscere alla dottoressa [REDACTED] la corresponsione in suo favore del 60% sulla percentuale del 3% riconosciuto con le superiori delibere da corrispondersi anche mediante compensazione di eventuali propri obblighi nei confronti del condominio" e ciò in quanto in palese contrasto con le deliberazioni assunte il 14/12/2017.

Chiedevano, pertanto, di annullare il deliberato assembleare del 16 luglio 2019 e di ordinare alla Dott.ssa [REDACTED] la restituzione integrale di tutte le somme eventualmente già incassate in forza della delibera impugnata, oltre interessi legali dalla domanda sino all'effettivo soddisfo.

Con comparsa di costituzione e risposta del 20.09.2020 si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED] Palermo, che contestava quanto dedotto dagli attori e chiedeva di "Rigettare l'impugnativa proposta e ciò in quanto

- In via preliminare inammissibile per violazione dell'art 100 c.p.c.;
- In via successiva in quanto infondata in fatto e diritto per le ragioni esposte. Con condanna alle spese"

Si costituiva anche lo Studio Amministrazione Consulenza Condomini di [REDACTED] s.r.l., citato in giudizio, al fine di fare valere la propria estraneità ai fatti di causa e, conseguentemente, il difetto di



legittimazione passiva, considerato che la domanda di restituzione era rivolta non alla società ma alla Dott.ssa [REDACTED] quale professionista e amministratrice del condominio.

Nelle more del giudizio, la Sig.ra [REDACTED] con l'assistenza del nuovo difensore, di chiarava di rinunciare alla "citazione in giudizio" dello Studio Amministrazione Consulenza Condomini di [REDACTED] s.r.l., stante l'effettiva mancanza di titolarità nel rapporto controverso della società e l'assenza di domande nei confronti di quest'ultima.

Chiedeva, quindi, viste le domande proposte nei confronti della Sig.ra [REDACTED] di "integrare" il contraddittorio nei confronti della professionista.

Il giudice, a cui in precedenza era stato assegnato il presente giudizio, disponeva di integrare il contraddittorio nei confronti della Dott.ssa [REDACTED]

Quest'ultima si costituiva eccependo preliminarmente la decadenza di parte attrice dal proporre impugnazione, aderendo, nel merito, alle difese svolte dal Condominio convenuto e chiedendo in via riconvenzionale "in caso di dichiarata inefficacia della delibera 16.07.2019", il riconoscimento e la determinazione degli asseriti compensi alla stessa spettanti "per l'attività svolta per l'appalto dei lavori straordinari di consolidamento e rifacimento dell'edificio per il periodo intercorrente tra la data del 14.12.2017 /19.07.2019".

La causa veniva assegnata a questo decidente che rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 5 ottobre 2022, la causa veniva posta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art 190 cpc

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si ritiene che parte attrice non sia decaduta dall'impugnazione.

Risulta documentalmente che la delibera impugnata è del 16/07/2019; l'istanza di mediazione è stata depositata in data 12/09/2019.

Si ritiene che la sospensione dei termini nel periodo feriale, prevista dalla legge 7 ottobre 1969 n. 742, in quanto applicabile al termine stabilito dalla legge a pena di decadenza per la proposizione di



determinate domande in giudizio, trovi applicazione anche nei casi in cui la parte proponga preventivamente istanza di mediazione, in una controversia in cui la presentazione di detta istanza sia obbligatoria, ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 4 marzo 2010 n. 28.

Infatti si condivide l'orientamento giurisprudenziale secondo cui i termini di avvio della mediazione sono da intendersi quali "termini processuali" sottoposti al regime della sospensione feriale.

Il termine per proporre la domanda di mediazione, anche laddove l'azione sia sottoposta a decadenza, come nel caso dell'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale, è soggetto alla sospensione feriale dei termini.

Ciò premesso, si ritiene che non sussista un interesse degli attori ad impugnare la delibera in oggetto.

Per impugnare una decisione di un'assemblea di condominio è necessario un interesse concreto ed effettivo, valutabile in termini economici.

L'interesse all'azione è un principio previsto dal codice di procedura civile all'articolo 100: "Per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse"; occorre pertanto avere interesse ad ottenere il provvedimento giurisdizionale richiesto, provvedimento indispensabile per evitare un danno ingiusto.

Nell'ambito di un'impugnativa di delibera assembleare tale norma determina una carenza di interesse in capo all'attore il quale, con la sua azione, non ottenga alcun beneficio. L'interesse ad agire deve infatti apprezzarsi e valutarsi in ragione dell'utilità concreta che può conseguire la parte per effetto dell'eventuale accoglimento dell'impugnazione e non può consistere in un mero interesse astratto.

Secondo gli attori con la delibera impugnata l'assemblea aveva deliberato un aumento dei compensi dell'amministratore per attività di straordinaria amministrazione dall'originario 2% al 3%, con un evidente incremento (non indifferente) dei costi a carico dell'intero condominio e quindi degli stessi attori.

Si evidenzia che gli attori erroneamente hanno interpretato quanto è stato oggetto di delibera



Infatti, con la delibera assembleare impugnata, il Condominio non ha concesso all'amministratore dei compensi per attività straordinaria superiori ed in contrasto con le percentuali precedentemente stabilite con la delibera del 14 dicembre 2017; come ritenuto dagli attori .

Gli attori in citazione espressamente ritenevano che *“In forza della suddetta delibera (quella oggetto di impugnazione) la maggioranza dei condomini presenti in quella sede ha deliberato di concedere all'amministratrice pro tempore del condominio dei compensi per attività straordinaria nettamente superiori alle (ed in contrasto con le) quote percentuali precedentemente stabilite con la delibera del 14 dicembre 2017” (pag 6 della citazione). In particolare ritenevano che “ai fini della determinazione dei suddetti compensi, l'assemblea, pur facendo riferimento in modo generico a quanto stabilito con la precedente delibera del 14.12.2017, ha determinato una percentuale dei compensi difforme rispetto a quanto precedentemente deliberato”.*

Dalla lettura del verbale di assemblea risulta invece che non sia stata riconosciuta alla dott.sa [REDACTED], una percentuale maggiore rispetto a quella riconosciuta con la delibera 14 dicembre 2017.

Infatti l'assemblea del 14-12-2017 aveva confermato dovuta fino a quella data la percentuale del 3% e solo da quella data aveva ridotto la percentuale al 2%.

La delibera impugnata nel presente giudizio aveva stabilito che alla dott.sa [REDACTED] venisse corrisposto il 60% sulla percentuale del 3% riconosciuto con le superiori delibere ( e quindi per l'attività straordinaria svolta fino al 14-12-2017 ) da corrisondersi , visto che la stessa è anche condomina, anche mediante compensazione con eventuali propri obblighi nei confronti del Condominio.

Quindi l'assemblea ha solo deliberato di liquidare alla dott.sa [REDACTED] il 60% del suo credito come determinato dalle precedenti delibere (compresa quella del 14.12.2017) consentendo che la corresponsione potesse avvenire anche mediante compensazione con quote condominiali dalla stessa dovute, ma non ha portato la percentuale dal 2% al 3% disattendendo le precedenti delibere .

Pertanto non sussiste alcun interesse degli attori ad impugnare la delibera in quanto nessun incremento dei costi è stato deliberato dall'assemblea .



Poiché non sussiste l'interesse ad impugnare degli attori, ogni altro motivo di impugnazione deve ritenersi assorbito.

Inoltre si evidenzia che dalla documentazione in atti risulta che il Condominio aveva deciso di avvalersi dell'agevolazione fiscale Eco e Sismabonus di cui al DECRETO-LEGGE 19 maggio 2020, n. 34 comportante una detrazione fiscale del 110% da attuarsi mediante sconto in fattura con la conseguenza che il compenso dell'amministratore in realtà non verrebbe neanche corrisposto dal Condominio.

Infine si evidenzia che anche la domanda di condannare l'ex amministratore al pagamento di somme riscosse dal Condominio era inammissibile, infatti gli attori erano legittimati ad agire solo per la propria quota.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, tenuto conto che la causa ha valore indeterminabile.

Si ritiene tuttavia di compensare le spese nei confronti dello Studio Amministrazione e Consulenza Condomini di [REDACTED] s.r.l. in quanto, sebbene questa società sia stata chiamata in giudizio erroneamente, tale società ha come legale rappresentante la signora [REDACTED] e la stessa società attualmente è amministratore del Condominio convenuto, come risulta dall'atto di costituzione del Condominio successivo all'interruzione del giudizio.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone

1-Dichiara la carenza di interesse ad agire degli attori

2- Condanna gli attori al pagamento, in favore del Condominio convenuto, delle spese del giudizio che si liquidano in euro 3900,00 per compensi professionali, oltre iva, cpa e spese forfettarie

3-Condanna gli attori al pagamento, in favore della convenuta [REDACTED] delle spese del giudizio che si liquidano in euro 3900,00 per compensi professionali, oltre iva cpa e spese forfettarie



4- Compensa le spese nei confronti dello Studio Amministrazione e Consulenza Condomini di

██████████ s.r.l

Palermo 23 gennaio 2023

Il Got

dott. Maria Rosalia Grassadonia

