

N. R.G. 340/2019



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di LARINO
Sezione Unica Promiscua

Il Tribunale, nella persona del giudice onorario in funzione monocratica dott. Riccardo De Mutiis ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 340/2019 promossa da:

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

ATTORE

contro

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

CONVENUTO

CONCLUSIONI delle PARTI : all' udienza del 15.07.2022 , celebrata secondo la modalità della trattazione scritta prevista dall' art 221 co d d l n 34 / 20 , le parti concludevano come da note depositate in via telematica , che si hanno per richiamate e trascritte nella presente sentenza.

In via preliminare si rileva che , ai sensi dell' art. 132 cpc , così come modificato, in uno con l' art. 118 disp. att. cpc , dalla legge n. 69/2009 , si omette lo " *svolgimento del processo* " e si danno per conosciuti i fatti di causa per come esposti e richiamati dagli atti di parte.

La motivazione , inoltre, è redatta in maniera sintetica e corretta secondo quanto previsto dall' art. 19 d l n. 83/2015 che modifica il d l n 179/2012 - nonché in aderenza ai criteri di funzionalità , flessibilità e deformalizzazione dell' impianto decisorio delineati da Cass SS UU (n. 64/15) .

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

A mezzo di atto di citazione ritualmente notificato ██████████ conveniva dinanzi l'intestato Tribunale il Condominio "██████████" in persona dell'amministratore p.t. ██████████ S.r.l.s. (██████████) all' oggetto di accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assembleare dell' 08.11.2018 adottata dal Condominio "██████████" di Via ██████████ sito in Termoli, in cui esso attore risiede , e di sentirlo condannare al risarcimento dei conseguenti danni, quantificati in euro 1.000,00, oltre alla condanna delle spese di mediazione , e tanto sulla base della illegittimità della detta delibera , derivante dall' avere nominato l' amministratore in assenza di allegazione del relativo compenso , dalla mancata allegazione delle deleghe e dalla indicazione in modo generico dei punti all' ordine del giorno .



La pretesa attorea veniva contestata dal Condominio a mezzo di comparsa di costituzione con cui chiedeva il rigetto della domanda attorea , e tanto in ragione sia della tardività dell' impugnazione della delibera (effettuata a mezzo dell' atto di citazione , da intendersi notificato , ai sensi dell' art 16 septies d l n 179 / 2012 , in data 23.03.19 per essere stata generata la relativa ricevuta di notifica dopo le h 21 del giorno precedente, e quindi oltre il termine di 30 giorni decorrente dal 20.02.19) sia , in ogni caso , in ragione dell' infondatezza delle censure mosse nei confronti della delibera in parola.

Nel corso del giudizio veniva esperito il tentativo di mediazione (per non avere quello esperito *ante causam* trattato il tema della mancata allegazione al verbale assembleare delle deleghe , si veda l' ordinanza del 25.08.2021) e la causa veniva trattenuta per la decisione sulla base delle sole produzioni documentali all' udienza del 16.07.2022 .

Sulla eccezione di improcedibilità della domanda per tardività della notifica effettuata a mezzo pec si osserva che la Corte Costituzionale, con la sentenza n 75 / 19 , ha dichiarato l'incostituzionalità dell' art 16 septies d l n 179 /2012 (convertito nella legge n 221 / 2012) “ *nella parte in cui non prevede che la notifica eseguita con modalità telematiche la cui ricevuta di accettazione è generata dopo le ore 21 ed entro le ore 24 si perfeziona per il notificante alle ore 7 del giorno successivo , anziché al momento di generazione della predetta ricevuta* “ .

Da tanto si deduce che la notifica dell' atto introduttivo del presente giudizio , siccome generata alle h 21.29 del 22.03.2019 , deve ritenersi a tutti gli effetti perfezionata in quella data , con conseguente tempestività dell' impugnazione della delibera assembleare effettuata a mezzo di tale atto : infatti il termine di impugnazione in parola è di 30 giorni a decorrere dal deposito , effettuato il 20.02.2019 , del verbale di mediazione .

In punto di merito va osservato che l' attore contesta il verbale assembleare dell' 08.11.2018 per una serie di motivi , e cioè per “ *mancata indicazione del compenso dettagliato dell' amministratore nominato* “ , per “ *nullità dei successivi atti e nomine* “ , per “ *mancata allegazione delle deleghe* ” , per “ *punti all' ordine del giorno indicati in modo vago e generico* “ .

L' esame della prima doglianza presuppone il richiamo del testo dell' art l'articolo 1129, comma 14, cc , secondo cui : “ *l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta*” .

Nel caso di specie va osservato che il verbale assembleare reca in allegato e richiama espressamente il preventivo di spesa della [REDACTED] , che a sua volta indica in modo analitico le singole voci di spesa di cui consta il compenso .

E da tanto si deduce l' inconsistenza del rilievo mosso dal [REDACTED] al verbale assembleare impugnato, atteso che l' allegazione del preventivo e l' esplicito richiamo dello stesso contenuto nell' atto condominiale in questione sono perfettamente idonei a consentire ai condòmini la conoscenza del preventivo e delle attività che l' amministratore si obbliga ad effettuare per il corrispettivo richiesto e conseguentemente non è ipotizzabile alcuna violazione del diritto dei singoli condòmini e dunque dall' odierno attore .

La soluzione del caso nel senso appena prospettato si pone , peraltro , in linea con il recente orientamento giurisprudenziale (cfr Cass VI n 12927 / 22) secondo cui , ai fini della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale ai sensi dell' art 1129 cc , il requisito formale della nomina sussiste in presenza di un documento approvato dall' assemblea che rechi , anche mediante il richiamo ad un preventivo espressamente indicato (come è avvenuto nel caso



che ci occupa), l' elemento essenziale della analitica specificazione dell' importo dovuto a titolo di compenso .

Va peraltro evidenziato che parte attrice solo a mezzo della comparsa conclusionale ha contestato il verbale nella parte in cui afferma che allo stesso viene allegato il preventivo della [REDACTED], ma tale difesa , oltre che tardiva , appare inidonea a dimostrare l' inesistenza dell' allegazione del preventivo al verbale in quanto non supportata da alcuna prova , né orale , né documentale .

E' infatti indubbio che l' onere di fornire tale prova gravava sul condòmino attore , dato che il verbale dell' assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati (e quindi , nel nostro caso , dell' allegazione del preventivo) , in modo che spetta al condòmino che impugna il verbale assembleare , contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, provare il suo assunto (cfr ex aliis Cass n 1234 / 2016) : tanto il condòmino [REDACTED] non ha fatto e pertanto il suo assunto rimane indimostrato .

Le ulteriori censure mosse dall' attore al verbale assembleare - e segnatamente quelle concernenti la mancata allegazione delle deleghe e la genericità dei punti all' ordine al giorno - non costituiscono motivi assimilabili a quelli tassativamente previsti dall' art 2379 cc come cause di nullità della delibera assembleare .

A tanto si aggiunga , circa il tema dell'asserita mancata allegazione delle deleghe , che nel verbale di assemblea impugnato sono indicati i condòmini presenti personalmente e quelli presenti per delega e si afferma che le deleghe vengono allegate al registro dei verbali : come si è premesso (cfr Cass n 1234 / 2016) il verbale assembleare costituisce prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, con conseguente onere del condòmino che impugna la deliberazione assembleare, contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto , ma tanto il [REDACTED] non ha fatto e da tale deficit probatorio discende la sua soccombenza anche con riferimento a tale specifica questione .

Sull' ulteriore tema dei motivi all' ordine del giorno dell' assemblea dell' 08.11.2018 , si nota che gli stessi appaiono sufficientemente specificati nel relativo verbale (1) *approvazione bilancio consuntivo gestione ordinaria 2017 / 2018 e relativo importo* ; 2) *approvazione bilancio consuntivo gestione cancello 2018 e relativo importo* ; 3) *nomina amministratore* ; 4) *approvazione bilancio preventivo gestione ordinaria 2018 / 2019 e relativo importo* ; 5) *aggiornamento lavori cpi : nomina nuova impresa*)

L' infondatezza , così come appena evidenziata , delle ragioni poste dall' attore a fondamento della domanda di declaratoria di nullità della delibera impugnata impongono , in definitiva , il rigetto della domanda .

Le spese di lite vengono compensate tra le parti ai sensi dell' art 92 cpc , atteso il rilievo determinante , ai fini della decisione , del principio elaborato nella citata sentenza della Suprema Corte n 12927 / 22 , intervenuta in corso di causa .

P.Q.M.

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

rigetta la domanda ,

compensa interamente tra le parti le spese di lite .

Larino , 4 febbraio 2023

Il giudice onorario
dott. Riccardo De Mutiis

