

N. R.G. 10072/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BARI

Terza Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario dott. Vincenzo Lullo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **10072/2021** promossa da:

██████████ ██████████ elett.te domiciliato in Bari, corso ██████████ ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ ██████████ che lo rappresenta e difende, come da procura in atti.

Attore

contro

Condominio di ██████████ ██████████ – Bari, in persona dell'amministratore pro tempore, elett.te domiciliato in Bari, via ██████████ ██████████ n. ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ ██████████ che lo rappresenta e difende, come da procura in atti.

Convenuto

CONCLUSIONI

Come da verbale d'udienza del 07.02.2023.

Fatto e diritto

Con atto di citazione notificato il 16.07.2021, ██████████ ██████████ - proprietario dell'appartamento sito al piano sesto (int. 14) dello stabile condominiale di via ██████████ ██████████ pal. B1, in Bari - ha chiesto che venga accertata e dichiarata la nullità e/o annullabilità della delibera condominiale del 21.04.2021 assumendo che la stessa è illegittima in quanto approvata in assenza del quorum di legge ed in carenza dei requisiti relativi alle deleghe rilasciate da taluni condomini; nel merito, poi, ha dedotto l'illegittimità della delibera per violazione del disposto dell'art. 1135 c.c.

Si è costituito il Condominio eccependo in sintesi la carenza di legittimazione attiva dell'attore a far rilevare vizi concernenti la partecipazione dei condomini all'assemblea condominiale e contestando, nel merito, le avverse deduzioni.

Così instauratosi il contraddittorio tra le parti, la causa, istruita con produzione documentale, è stata rimessa in sede decisoria all'udienza del 07.02.2023, con assegnazione dei termini ex art 190 c.p.c.



Le doglianze, con le quali parte attrice lamenta la violazione dei quorum sul rilievo che, diversamente da quanto risulta dal verbale, le deleghe conferite da taluno dei condomini non vi fossero o fossero viziato, non colgono nel segno.

Preliminarmente occorre distinguere nell'ambito delle deliberazioni dell'assemblea condominiale tra vizi che importano l'annullabilità della delibera e vizi che ne determinano la nullità.

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite (Cass. Civ. S.U. 7.3.2005 n. 4806) ha fornito un criterio discrezionale, affermando che la nullità è riservata alle ipotesi più radicali, quali le deliberazioni prive di elementi essenziali, quelle con oggetto estraneo alle competenze dell'assemblea e quelle con oggetto illecito; tutti gli altri vizi, invece, comportano mera annullabilità della delibera.

Circa il difetto di convocazione dell'assemblea, il risalente orientamento che ricollegava a tale vizio una fattispecie di nullità, è stato definitivamente superato in giurisprudenza dalla sopra richiamata pronuncia della Cassazione a Sezioni Unite ed infine dal legislatore.

Per i principi generali che regolamentano il diritto civile, l'annullabilità è vizio non rilevabile d'ufficio, giacché legittimato a richiedere l'annullabilità di un atto è unicamente il soggetto che ha interesse a farlo valere (legittimazione relativa e non assoluta).

Coerentemente sia con l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale (v. anche Cass. Civ. n. 17486/2006; Cass. Civ. n. 10338/2014) affermativo della mera annullabilità delle deliberazioni assembleari condominiali viziato da omessa convocazione di un condomino, sia con la disposizione normativa dell'art. 66 disp. att. c.c., la Suprema Corte ha ritenuto che, in tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, costituendo appunto l'omessa convocazione di un condomino motivo di annullamento, e non già di nullità, delle deliberazioni assunte dall'assemblea, trova applicazione l'art. 1441 c.c., secondo il quale "l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge, e, di conseguenza, il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per l'omessa convocazione di altri condomini" (Cass. Civ. n. 8520/2017).

Più in generale "l'interesse all'impugnazione per vizi formali di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio (...)" (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 11214 del 10/05/2013).

Aggiungasi, poi, che i rapporti fra rappresentante intervenuto in assemblea e condomino rappresentato devono essere disciplinati dalle norme sul mandato da interpretare con una certa larghezza, nel rispetto dei principi generali, onde consentire il funzionamento dell'assemblea.

Ne consegue che solo il condomino delegante o quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a fare valere gli eventuali vizi della delega e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto (fra le altre Cass. 2218/13 e Cass. 12466/04).

L'operato del delegato in seno all'assemblea non è nullo e neppure annullabile ma solo inefficace nei confronti del mandante fino alla ratifica di questi e tale temporanea inefficacia non è rilevabile d'ufficio ma solo dal condominio pseudo rappresentato: tale conclusione è in linea con i principi affermati in giurisprudenza in tema di falsus procurator atteso che il negozio concluso da questi è inefficace nei confronti del dominus fino alla sua eventuale ratifica.

Conseguentemente, l'odierno attore non è legittimato a far valere l'eventuale profilo di annullabilità dell'impugnata deliberazione assembleare.



Per le medesime considerazioni di cui al punto precedente, va disattesa la contestazione sollevata in via graduata dall'attore (*"B. Sulle tabelle applicabili alla specifica delibera assunta"*), anche in considerazione della assoluta genericità della doglianza.

Non merita positivo scrutinio neanche l'ulteriore doglianza (esposta, invero, in maniera non chiara) secondo cui i lavori commissionati alla [REDACTED] Srls non presenterebbero il carattere di urgenza, sicchè la delibera condominiale violerebbe sul punto il disposto dell'art. 1135 c.c.

Invero l'art 1135 co. 2 c.c. stabilisce che *"L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea"*.

Si tratta quindi di una ipotesi straordinaria, simile a quella specularmente prevista dall'art 1130 co.1 n.4) c.c., in cui l'Amministratore, nella sua attività, può prescindere dalla deliberazione assembleare, purchè agisca per il bene della cosa comune e quindi nell'interesse dell'assemblea.

La giurisprudenza ha specificato che *"In tema di condominio, qualora l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2, c.c., abbia disposto, in assenza di previa delibera assembleare, lavori di straordinaria amministrazione, la relativa obbligazione è riferibile al condominio ove l'amministratore ne abbia speso il nome e quei lavori siano caratterizzati dall'urgenza, mentre, in mancanza di quest'ultimo requisito, non è configurabile alcun diritto di rivalsa o regresso del condominio medesimo, atteso che il relativo rapporto obbligatorio non gli è riferibile, trattandosi di atto posto in essere dell'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni"* (Cass. Civ. n. 2807 del 02.02.2017).

Nel caso di specie, appare evidente che il Condominio e l'amministratore abbiano agito nei limiti e secondo le indicazioni disposte dalle norme citate, dal momento che i lavori deliberati hanno riguardato la indispensabile riparazione dell'ascensore fermato in precedenza da ordinanza del Sindaco di Bari per la tutela della incolumità dei Condomini (vedasi ordinanza sindacale n. 2021/01296, allegata al fascicolo telematico di parte convenuta).

Ne deriva, in ultima analisi, che la domanda dell'attore va rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, sulla base del valore (indeterminato) della causa tenendo conto dei valori medi e della superfluità della fase istruttoria.

P.Q.M.

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

- 1) **Rigetta** l'impugnazione presentata da [REDACTED] nei confronti della delibera del 21.04.2021 del Condominio di via [REDACTED] pal. B1, in Bari;
- 2) **Condanna** [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore del condominio convenuto che liquida in € 5.800,00, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri previdenziali e fiscali di legge.

Bari, 08.05.2023

Il Giudice Onorario
dott. Vincenzo Lullo



