

### **Svolgimento del processo**

1 - Con atto di citazione regolarmente e tempestivamente notificato in data 20 aprile 2015, T.M. e D.S.L., nella loro qualità di proprietari di un appartamento ubicato nello stabile sito in T., S.S. 16 E. 2, km. ..., hanno impugnato la delibera assembleare del 18 febbraio 2015, convenendo in giudizio il Condominio "G. 1" innanzi a questo Tribunale, al fine di conseguire la declaratoria di nullità e/o annullabilità della suddetta deliberazione per i motivi seguenti: a) nullità per violazione dell'art. 71 bis, lett. g), disp. att. c.c., difettando in capo al neo-nominato amministratore, D.A.F., il possesso del requisito della formazione periodica di quindici ore annuali, prescritto dalla norma citata; b) annullabilità per violazione dell'art. 67 disp. att. c.c. in ragione dell'invalidità delle deleghe raccolte e per violazione dell'art. 1136, co. 2, c.c. in mancanza del raggiungimento del quorum deliberativo richiesto per la nomina valida del nuovo amministratore; c) annullabilità per violazione dell'art. 1130 bis c.c., stante la redazione dei bilanci consuntivi del 2010/2011, 2011/2012, 2012/2013 e 2013/2014, sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, in difetto dell'indicazione della situazione patrimoniale e della rendicontazione dei lavori straordinari eseguiti; d) annullabilità per violazione dell'art. 1136 c.c., stante l'omessa indicazione nella delibera dei nominativi dei condomini partecipanti all'assemblea di persona o per delega, di quelli assenti o dissenzienti, dei votanti favorevoli o contrari e delle quote millesimali di rispettiva appartenenza.

2 - Costitutosi in giudizio con il deposito della propria comparsa di costituzione e risposta, il Condominio "G. 1" ha contestato specificamente ciascuna delle censure anzidette, deducendo ex adverso ed eccependo l'infondatezza delle stesse, con richiesta conseguente di rigetto della domanda attorea.

3 - La causa è stata istruita esclusivamente in via documentale.

### **Motivi della decisione**

1 - Con riferimento alla censura di nullità della delibera impugnata per asserita violazione dell'art. 71 bis, lett. g), disp. att. c.c., la stessa è da disattendere poiché, anche se l'amministratore D.A. non era ancora in possesso dell'attestato di partecipazione al corso di formazione prescritto dall'anzidetta norma - attestato, questo, conseguito in data 22 aprile 2015 (all.to n. 1 del fascicolo di parte convenuta) -, risulta provata dal Condominio convenuto la ricorrenza in capo al medesimo amministratore del requisito prescritto dall'art. 71 bis, co. 5, disp. att. c.c., ossia l'avvenuto svolgimento della "attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione" - introdotta dall'art. 25, co. 1, della L. n. 220 del 2012, entrata in vigore dal 18 giugno 2013 -, idonea a consentire "lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma", fatto "salvo l'obbligo di formazione periodica". Siffatta prova è stata fornita per tabulas attraverso il deposito di copia sia della delibera assembleare del 27 agosto 2011, con la quale D.A.F. è stato nominato già in precedenza amministratore del Condominio "G. 1", sia della delibere assem-

bleari del 25 agosto 2012 e del 24 agosto 2013 (allegati del fascicolo di parte convenuta, depositati unitamente alla comparsa di costituzione e risposta), dalle quali risulta in modo espresso ed inequivoco il permanere dello stesso D.A.F. nella carica di amministratore del Condominio "G. 1".

2 - Riguardo alla censura di annullabilità della Delib. del 18 febbraio 2015 per violazione dell'art. 67 disp. att. c.c. in ragione dell' allegata invalidità delle deleghe raccolte e per violazione dell'art. 1136, co. 2, c.c. in mancanza del raggiungimento del quorum deliberativo richiesto per la nomina valida del nuovo amministratore, si osserva quanto segue.

L'art. 67 disp. att. c.p.c. legittima ciascun condomino a partecipare all'assemblea anche attraverso un proprio "rappresentante, munito di delega scritta" (co. 1), prevedendo che "Il rappresentante risponde con le regole del mandato ..." (co. 4). Nel caso di specie le deleghe risultano conferite tutte in forma scritta. La questione delle deleghe rilasciate per la partecipazione ad assemblee precedenti a quella tenutasi in data 18 febbraio 2015 va risolta nel senso della validità delle stesse rispetto ai fini tanto del valido raggiungimento del quorum costitutivo, quanto del valido raggiungimento del quorum deliberativo, atteso che la legittimazione a far valere eventuali vizi della delega ovvero la carenza del potere di rappresentanza spetta esclusivamente al condomino delegante ovvero al condomino che si ritenga falsamente rappresentato, con esclusione conseguente di siffatta legittimazione in capo agli altri condomini, in quanto estranei al rapporto di mandato instauratosi tra il condomino delegante ed il delegato (Cass. 07 luglio 2004, n. 12466).

Ergo, la censura de qua è infondata, al pari di quella relativa all'asserita violazione dell'art. 1136, co. 2, c.c. per mancato raggiungimento del quorum deliberativo al fine della nomina del nuovo amministratore del Condominio, D.A.F., in sostituzione dell'amministratore dimissionario, Benaduce Daniela, poiché dall'esame del testo della delibera impugnata emerge che la nomina del nuovo amministratore è stata approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta ex lege, con l'astensione dal voto da parte di D.S., quale delegato di D.S.C./D.S. P. (27,00 millesimi), e con il voto contrario espresso dal solo T. (23,00 millesimi) e dai suoi delegati (C./D.R.: 17,00 millesimi).

3 - Parimenti da respingere è il motivo di annullabilità della delibera impugnata per assunta violazione dell'art. 1136 c.c. in relazione all'omessa indicazione, nella delibera, dei nominativi dei condomini votanti, di persona o per delega, favorevoli o contrari, e delle quote millesimali di rispettiva appartenenza, giacché all'indicazione puntuale dei nominativi dei condomini partecipanti all'assemblea del 18 febbraio 2015, unitamente alla specificazione della veste di delegato accanto a ciascuno dei nominativi ivi riportati ed all'indicazione delle quote millesimali corrispondenti, è seguito nel corpo del verbale, volta per volta riguardo a ciascun punto dell'ordine del giorno, il riferimento al voto contrario espresso dai singoli condomini, oltre che la documentazione delle dichiarazioni rese da costoro, come è stato proprio nel caso di T. e dei suoi delegati, ed all'astensione manifestata dagli stessi condomini partecipanti, come è stato nel caso di D.S. e per i suoi delegati riguardo alla nomina del nuovo amministratore, talché dal medesimo verbale risulta ben evincibile la formazione ed il contenuto della volontà manifestata dall'assemblea condominiale del 18 febbraio 2015. A questo pro-

posito la Suprema Corte ha escluso che sia "annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi e nel contempo rechi l'indicazione del nominativo dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali..." (Cass. 10 agosto 2009, n. 18192).

4 - Infine, va esaminata la censura di annullabilità della Delib. del 18 febbraio 2015 per violazione dell'art. 1130 bis c.c. dedotta in base all'omessa indicazione della situazione patrimoniale e della rendicontazione dei lavori straordinari eseguiti, da parte dell'amministratore in sede di redazione dei bilanci consuntivi del 2010/2011, 2011/2012, 2012/2013 e 2013/2014, sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale (punti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 dell'ordine del giorno), secondo i canoni imposti dalla riforma della disciplina codicistica in materia di condominio, approvata con la L. n. 220 del 2012.

Trattasi di censura della legittimità del rendiconto condominiale sotto il profilo dei dati formali e dei documenti contabili che la rendicontazione deve recare a cura dell'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1130 bis c.c., frutto della novella legislativa del 2012. Tale norma prescrive l'indicazione in sede di rendiconto delle " voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio ...", al fine di "... consentire l'immediata verifica", e prevede la composizione dello stesso rendiconto in "un registro di contabilità", in "un riepilogo finanziario, nonché" in "una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti".

Ebbene, l'indagine circa il rispetto degli adempimenti formali di cui sopra deve essere circoscritta alla gestione dell'esercizio 2013/2014, alla luce dell'entrata in vigore della legge di riforma a decorrere dal 18 giugno 2013, tenuto conto dell'assenza di norme transitorie ed in applicazione del principio di irretroattività della legge ex art. 11, co. 1, disp. att. c.c., onde per cui le nuove prescrizioni in tema di redazione del rendiconto condominiale in sono applicabili ai rendiconti delle gestioni di esercizio relative agli anni 2010/2011, 2011/2012 e 2012/2013.

In concreto, dalla documentazione versata in atti risulta depositato il prospetto riepilogativo del "CONTO DELLE ENTRATE E DELLE USCITE", riferito al periodo temporale "DAL 1 LUGLIO 2008 AL 30 GIUGNO 2014" ed allegato al verbale dell'assemblea del 18 febbraio 2015 (all.to n. 4 della produzione documentale di parte convenuta), sicché sotto questo aspetto la censura è infondata.

Diversamente è a dirsi, invece, riguardo alla rendicontazione dei lavori straordinari eseguiti, in quanto essa non risulta provata per tabulas dalla parte convenuta, sebbene l'amministratore condominiale sia tenuto a fornire la giustificazione documentale delle spese sostenute per conto del condominio, talché siffatta censura è da accogliere.

5 - Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. si liquidano come in dispositivo. Al fine della determinazione del compenso professionale si applicano i parametri medi previsti nel d.m. Giustizia n. 55/2014 per i giudizi ordinari di cognizione nello scaglione compreso tra Euro 26.000,01 ed Euro 52.000,00, alla luce del valore indeterminabile della causa ex art. 5, co. 5 e 6, del d.m. citato, e ridotti nella misura

del 70% per la fase della trattazione e/o istruttoria, in mancanza di espletamento di attività istruttoria, ai sensi dell'art. 4, co. 1, dello stesso d.m..

P.Q.M.

il Tribunale di Larino in composizione monocratica, pronunciando definitivamente sulla domanda proposta da T.M. e D.S.L. nei confronti del Condominio "G. 1", in persona dell'amministratore in carica pro tempore, per la declaratoria di nullità e/o per l'annullabilità della delibera assembleare del 18 febbraio 2015; ogni contraria domanda, eccezione ed istanza disattesa, così decide:

1) accoglie la domanda per quanto di ragione e, per l'effetto, dispone l'annullamento della delibera impugnata per violazione dell'art. 1130 bis c.cin relazione all'omessa rendicontazione delle spese straordinarie decorrenti dall'anno 2013/14;

2) condanna il Condominio convenuto a rifondere agli attori, in solido, le spese del presente giudizio, che liquida in Euro 6.607,00, di cui Euro 557,00 per spese vive ed Euro 6.050,00 a titolo di compenso professionale, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% del compenso ed oltre a c.p.a. ed i.v.a., come per legge.

Sentenza provvisoriamente esecutiva tra le parti e art. 282 c.p.c.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.