

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V  
Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 54429/17 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

FF

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv Danilo  
Paterniti che lo rappresenta e difende unitamente all'abogado Giovanni  
Iacono in forza di procura in atti

ATTORE

E

CONDOMINIO VIA X in Roma, MA  
e da E al X SAS di MCD & C

elettivamente domiciliati in Roma presso lo studio dell'avv Ferdinando  
Della Corte che li rappresenta e difende in forza di procure in atti

CONVENUTI

E

NF

contumace

CONVENUTA

FATTO E DIRITTO

Con atto notificato l'attore esponeva quanto segue. Di essere proprietaria  
di un'unità facente parte del plesso condominiale convenuto in giudizio.  
Che, in data 4-4-2017, l'assemblea aveva approvato la nomina  
dell'amministratore. Che la delibera suddetta era viziata per omessa  
convocazione di tutti i partecipanti e segnatamente del conduttore e per il  
mancato raggiungimento dei quorum deliberativi di cui all'art. 1136 cc  
previsti per la nomina dell'amministratore. Ciò premesso chiedeva che  
fosse dichiarata nulla/annullata la delibera impugnata.

Si costituivano i convenuti meglio indicati in epigrafe eccependo la  
carenza di legittimazione passiva dei condomini convenuti in proprio e  
chiedendo il rigetto dell'avversa domanda con vittoria di spese e  
condanna di controparte ai sensi dell'art. 96 cpc.

Espletata ctu, all'esito del giudizio venivano precisate le conclusioni  
come in atti. Infine, all'udienza del 9-4-2019, la causa veniva trattenuta  
in decisione con i termini ex art. 190 cpc.



Deve essere dichiarata la contumacia di NF non costituitasi in giudizio seppur citata.

La preliminare eccezione di parte convenuta non coglie nel segno. Ed invero la legittimazione passiva dell'amministratore, prevista a mente dell'art. 1131 comma cc dal legislatore, deve ritenersi avere natura sussidiaria non avendo, il condominio, soggettività giuridica donde è legittimo instaurare il contraddittorio *anche* nei confronti di tutti i condomini, legittimati passivamente quali comproprietari dei beni oggetto di gestione.

Nel merito si osserva che la prima delle doglianze è risultata palesemente infondata posto che il conduttore è legittimato a partecipare all'assemblea nel solo caso espressamente previsto dalla legge (art. 10 l. 392/78) e non in caso di nomina dell'amministratore non essendo proprietario, obbligato propter rem della manutenzione dei beni comuni.

La seconda è risultata, invece, fondata.

Invero non è stato raggiunto il più elevato quorum di cui al secondo comma dell'art. 1136 cc previsto per delibere aventi ad oggetto la nomina dell'amministratore ed in particolare non risulta raggiunta una maggioranza che abbia rappresentato almeno la metà del valore dell'edificio come emerso chiaramente fra l'altro dalla ctu espletata (non validamente contestata dalla parte convenuta costituita: v. elaborato) che ha ricostruito correttamente il valore della partecipazione dei singoli condomini.

Di conseguenza l'impugnata delibera deve essere annullata (Cass. SSUU 4806/05).

Segue il rigetto della domanda ex art. 96 cpc.

Alla soccombenza segue la condanna dei convenuti (il Condominio soccombente e gli altri partecipanti che si sono costituiti e che hanno resistito all'avversa domanda), in solido, al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore. Tenendo in cale, nella quantificazione, del rigetto dell'istanza ex art. 1137 cc e delle spese del detto cautelare pari ad €1500,00 per compensi.

Spese di ctu a carico dei suddetti costituiti convenuti in solido.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, nella contumacia di NF ed ogni eccezione disattesa, annulla la delibera di nomina dell'amministratore approvata, in data 4-4-2017, dall'assemblea del Condominio convenuto.

Condanna i convenuti costituiti, in solido, a rifondere, in favore dell'attore, le spese di lite che si liquidano in complessivi €3800,00 di cui €600,00 per spese vive comprensive del contributo unificato ed €3200,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali. Spese di ctu a



carico dei suddetti costituiti convenuti in solido fra loro.

ROMA 3-7-2019

Il Giudice  
Dott Roberto Ghiron

