

N. R.G. 1834/2016



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI CATANIA  
SEZIONE III CIVILE

IL GIUDICE ISTRUTTORE IN FUNZIONE DI GIUDICE UNICO SALVATORE  
BARBERI

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al numero 1834/16 R.G.

promossa da

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], res. in  
[REDACTED] via [REDACTED] ed elett. dom. in [REDACTED], via [REDACTED] presso  
lo studio dell'avv. [REDACTED], che lo rappresenta e difende per procura  
in atti;

**ATTORE**

**CONTRO**

1) [REDACTED] Condominio [REDACTED] di via [REDACTED] in [REDACTED], in persona  
del suo amministratore p.t. [REDACTED], rappresentato e difeso per procura in  
atti dall'avv. [REDACTED].



2) [redacted], nato a [redacted] il [redacted], cod. fisc. [redacted]  
titolare ditta individuale [redacted] di [redacted] dom. in [redacted]  
[redacted], nella qualità di Amm.re p.t. del [redacted] Condominio [redacted]  
[redacted] al 15/12/2015, el. dom. in [redacted] Via [redacted]  
[redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo rapp. e dif. in virtù  
di procura in atti;

CONVENUTI

-- -- --

Precisate le conclusioni come da verbale in atti, la causa veniva posta in decisione  
all'udienza del 12 marzo 2019, previa assegnazione dei termini di 60 giorni per il deposito  
di comparse conclusionali e di giorni 20 per memorie di replica.

-- -- --

In fatto e in diritto

Con atto di citazione notificato il 27/01/2016 [redacted], quale condomino del [redacted]  
Condominio [redacted] di [redacted], conveniva in  
giudizio [redacted] quale Amministratore del Condominio dal 15/12/2015 e  
[redacted] quale Amministratore dello stabile sino al 15/12/2015, impugnando la  
delibera condominiale del 15 dicembre 2015, al punto 7 riguardante la nomina di nuovo  
amministratore condominiale, e chiedendo di:

*“a) sospendere il punto impugnato atteso che l'incertezza su chi rivesta effettivamente in  
atti la carica di amministratore produce effetti paralizzanti a cascata sulla gestione di un  
complesso edilizio di oltre 100 unità immobiliari;*

*b) nel merito, per quanto in narrativa, accertare la inesistenza del punto impugnato per la*



*omissione del nome del nuovo amministratore (carezza di elemento essenziale del verbale) e/o dichiarare la nullità; senza recesso, annullare e/o privare di giuridico effetto il punto contestato per quanto descritto nella causa petendi; per l'effetto si chiede la condanna del condominio convenuto in persona del suo Amm.re p.t. alle spese e compensi della fase di mediazione e della presente di merito”.*

A sostegno delle proprie domande l'attore esponeva che: 1) il punto sette della delibera del 15.12.2015 afferente la nomina di nuovo amministratore era da considerarsi nullo per la mancata indicazione espressa del [REDACTED] quale nuovo amministratore; 2) la delibera impugnata era da annullare in ogni caso perché diversi condomini avevano abbandonato la seduta prima della votazione rendendo di fatto impossibile accertare chi fossero gli stessi e quale maggioranza avesse votato, attesa la dizione generica “a maggioranza” indicata nel verbale.

I due convenuti si costituivano in giudizio.

Con ordinanza dell'11 maggio 2016 veniva disposta la sospensione dell'esecutività della delibera assembleare impugnata; tale provvedimento veniva confermato in sede di reclamo con ordinanza collegiale del 2 agosto 2016.

Nel merito, va accolta la domanda attrice avente ad oggetto l'annullamento della delibera assembleare del 15 dicembre 2015 in relazione al suindicato punto 7. Infatti, come già evidenziato nella citate ordinanze giudiziali dell'11 maggio 2016 e 2 agosto 2016, con riguardo alla deliberazione assembleare del 15.12.15 riveste carattere assorbente ai fini della valutazione di illegittimità della stessa la circostanza che dal verbale di assemblea non è dato comprendere quali fossero i condomini presenti: in apertura dell'adunanza, infatti, non si è fatta menzione tra i presenti dei condomini [REDACTED] e [REDACTED] che



pure, però, pare abbiano preso parte alla votazione. Inoltre, le maggioranze, come anche la votazione, sono indicate in punti diversi della delibera senza che ciò consenta di comprendere i condomini effettivamente presenti al momento della votazione e le conseguenti maggioranze in relazione alla nomina dell'amministratore. In tal modo è stato violato il principio in forza del quale *"In tema di condominio degli edifici, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari devono essere individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali, pur in assenza di una espressa disposizione in tal senso. Tale individuazione è, infatti, indispensabile per la verifica della esistenza della maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo, terzo e quarto, comma, cod. civ., ai fini della validità dell'approvazione delle deliberazioni con riferimento all'elemento reale (quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi). Inoltre, essendo il potere di impugnazione riservato ai condomini dissenzienti oltre che agli assenti), è necessario indicare fin dal momento della espressione del voto i partecipanti al condominio legittimati ad impugnare la deliberazione"* (cfr. Cass. Civ., sent. n. 810/99, confermata da Cass. Civ., S.U., sent. n. 4806/05).

La mancanza nella fattispecie concreta della detta individuazione porta, quindi, a ritenere illegittima la deliberazione oggetto del presente giudizio. L'annullamento della stessa, attesa che riguarda l'incarico all'amministratore, si impone, a prescindere dalla ratifica con la successiva delibera condominiale del 29.1.16 (che tra l'altro risulta sospesa con ordinanza collegiale del 7 agosto 2018 nell'ambito del successivo giudizio n. [REDACTED] R.G.). La previsione di cui all'art. 2377 comma 8 c.c., infatti, può trovare applicazione solo nelle ipotesi in cui una deliberazione illegittima sia sostituita da un'altra



in conformità della legge; ebbene, allo stato, essendo anche la legittimità della delibera del 29.1.16 sub iudice, non vi è prova della sua conformità alle prescrizioni di legge. Da ciò deriva il perdurante interesse dell'attore all'annullamento della deliberazione del 15.12.15, che, in caso di annullamento di quella successiva datata 29.01.16, riprenderebbe vigore.

In virtù del principio della soccombenza, il condominio convenuto va condannato al pagamento delle spese processuali in favore di parte attrice nella misura indicata in dispositivo. Si precisa che le dette spese processuali vanno invece compensate con riferimento al [REDACTED], dato che lo stesso risulta citato in giudizio da parte attrice non personalmente ma sempre nella qualità di amministratore del condominio convenuto; in realtà, non appariva necessario citare anche il [REDACTED], quale precedente amministratore del condominio.

**P.Q.M.**

il Giudice Istruttore in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. [REDACTED] R.G.:

- 1) annulla la delibera assembleare del 15 dicembre 2015, al punto 7 di cui in motivazione, adottata dal condominio convenuto;
- 2) condanna il condominio convenuto al pagamento in favore di parte attrice delle spese processuali che liquida in complessivi euro 4.150,00, di cui euro 150,00 per spese, euro 4.000,00 per compensi professionali, oltre IVA e CPA, come per legge, ed al rimborso forfetario ex legge professionale forense, disponendo la distrazione delle dette spese in favore del procuratore di parte attrice, ai sensi dell'art.93 c.p.c.; compensa le spese processuali con riferimento al [REDACTED] nella qualità.



Così deciso in Catania, il 11 giugno 2019

**II GIUDICE**

dott. Salvatore Barberi

**DEPOSITATO TELEMATICAMENTE**

**EX ART. 15 D.M. 44/2011**

