

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 21 luglio 2020

Integrale

**Assemblea condominiale - Ordine del giorno - Mancata indicazione tra gli argomenti dell'approvazione del compenso dell'amministratore - Inconfigurabilità della nullità della delibera**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Pordenone, in persona del giudice dott.ssa Chiara Ilaria Risolo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 752 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2017, avente ad oggetto "Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom. ", pendente

tra

LU.CR. (...), MU.AN. (...), SF.RO. (...) con il patrocinio dell'avv. CU.MA. e dell'avv. OG.SI., per procura in calce all'atto introduttivo della lite e con domicilio eletto in VIALE (...) 16/D 33170 PORDENONE;

PARTE ATTRICE e

DE. S.r.l. QUALE AMM.RE CONDOMINIO AO. (...), in persona del legale rappresentante St.Lu., con il patrocinio dell'avv. TU.LU., per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta e con domicilio eletto in PIAZZA (...) 33170 PORDENONE;

PARTE CONVENUTA

Causa assunta in decisione all'udienza del 14 febbraio 2020 (con sospensione straordinaria dei termini ex art. 190 c.p.c. per le disposizioni emergenziali contenute in misure urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenerne gli effetti in materia di giustizia civile)

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Fatti controversi.

Con atto di citazione ritualmente notificato, parte attrice, esperita la mediazione obbligatoria con esito negativo (cfr. doc. n. 1 fascicolo parte attrice), conveniva in giudizio il Condominio Ao., in persona del legale rappresentante amministratore di condominio De. S.r.l., per sentir dichiarare la sospensione con provvedimento inaudita altera parte dell'efficacia delle delibere assembleari del 24.10.2016, punti all'ordine del giorno nn. 1 e 3, per sentir accertare la violazione di legge e del regolamento condominiale e conseguentemente dichiarare la nullità o la annullabilità della delibera assembleare del 24.10.2016 relativamente al punto all'ordine del giorno n. 1, in quanto il bilancio consuntivo sarebbe redatto in violazione di quanto previsto dall'art. 1130 bis c.c., ed alcune voci di spesa (spese bancarie, spese per pratiche fiscali, spese personali e per solleciti, spese per l'ascensore ed il cancello elettrico) non sarebbero supportate da adeguata documentazione idonea a verificare il corretto addebito delle stesse ai condomini ovvero risulterebbero non deliberate in sede di approvazione del bilancio preventivo, e pertanto illegittimamente addebitate, nonché comportanti la nullità del bilancio consuntivo; e per sentire, altresì, accertare la violazione di legge della delibera assembleare del 24.10.2016 relativamente al punto all'ordine del giorno n. 3 e conseguentemente dichiararne la nullità, nonché per sentir dichiarare la nullità della nomina dell'amministratore di condominio, in quanto il verbale di assemblea non permette di appurare le modalità di votazione e il legittimo rinnovo dell'incarico all'amministratore De. s.r.l., nonché risulta carente della analitica specificazione dell'importo richiesto a titolo di compenso dell'amministratore.

Il Condominio Ao., in persona dell'amministratore di condominio De. s.r.l., costituitosi in giudizio, contestava tutti i fatti e le argomentazioni ex adverso svolte, eccettuando, in via preliminare, la tardività dell'impugnazione delle delibere assembleari svolta dagli odierni attori, ex art. 1137 c.c. e dell'art. 5, comma 6, D.Lgs. 28/2010, e pertanto l'intervenuta decadenza del diritto di impugnazione. Un tanto, in quanto le doglianze svolte dalla parte attrice risulterebbero, oltre che infondate, non affette da vizi astrattamente importanti la nullità delle delibere impugnate; invero, quanto al punto n. 1 all'ordine del giorno, parte convenuta rilevava la conformità del bilancio consuntivo al bilancio preventivo, regolarmente approvato, nonché la redazione del primo in conformità ai consolidati orientamenti della giurisprudenza di legittimità, nonché dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI); quanto al punto all'ordine del giorno n. 3, parte convenuta esponeva che, conformemente a quanto sancito dall'art. 1129, comma 10, c.c., l'incarico dell'amministratore di condominio in sede di assemblea dd. 24.10.2016 aveva subito un mero rinnovo, stante l'assenza di deliberazione avente ad oggetto la revoca, e che, in punto compenso, esso risultava specificamente indicato, nella forma di un compenso annuale omnicomprensivo. Il Condominio convenuto, altresì, si opponeva all'accoglimento dell'istanza di sospensione dell'esecuzione delle delibere impugnate, in quanto insussistenti i presupposti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*. La convenuta esponeva, infine, quanto alle richieste di informazioni svolte dagli odierni istanti, di avere rispettato, come è dato evincersi dai verbali di assemblea, le modalità di legge previste per l'accesso alla documentazione condominiale, così come previsto dall'art. 1129, comma 2, c.c..

Concessi i termini ex art. 183, sesto comma, c.p.c., la causa, ritenuta matura per il decidere come da ordinanza del 3.07.2018, è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni in epigrafe, con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

## 2. Questioni pregiudiziali.

Giova, anzitutto, premettere, conformemente all'orientamento confermato dalle Sezioni Unite, che "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto" (cfr. Cass. civ. SS.UU. n. 4806/2005).

Nel caso di specie i punti all'ordine del giorno di cui alla delibera assembleare dd. 24.10.2016 impugnati dalla parte attrice hanno ad oggetto, quanto al punto n. 1, l'approvazione del bilancio consuntivo relativo all'annualità 2015/2016, rispetto al quale dal verbale di assemblea si evince essere stato presentato ai condomini presenti, analizzato nelle singole voci, e confrontato con il preventivo approvato nella precedente assemblea; tale bilancio, a seguito di alcune precisazioni afferenti un rimborso da parte di Eni, è stato approvato all'unanimità dei condomini (cfr. doc. n. 4 fascicolo parte attrice). Sul punto giova osservare che a norma dell'art. 1130 bis c.c. il rendiconto condominiale annuale deve contenere una serie di voci contabili indispensabili alla ricostruzione ed al controllo della gestione, prevedendo, nello specifico, alcuni elementi imprescindibili, che sono il registro di contabilità, il riepilogo finanziario, ed una nota di accompagnamento "sintetica", rappresentativa della gestione annuale. A tale proposito si osserva che in epoca anteriore alla riforma intervenuta in materia di condominio nell'anno 2012, la giurisprudenza di legittimità statuiva che "In tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; nè si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa. Sono, pertanto, valide le deliberazioni assembleari con le quali si stabilisce che il bilancio preventivo per il nuovo esercizio sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, in tal modo risultando determinate, per riferimento alle spese dell'anno precedente, sia la somma complessivamente stanziata, sia quella destinata alle singole voci, mentre la ripartizione fra i singoli condomini deriva automaticamente dall'applicazione delle tabelle millesimali" (cfr. Cass. civ. n. 1405/2007). Si deve ritenere che tale pronuncia sancisca un principio di diritto che, sebbene con gli opportuni aggiustamenti derivanti dall'introduzione dell'art. 1130 bis c.c., permanga valido anche nell'attualità. Nel caso di specie, dall'esame della documentazione versata in atti emerge che il consuntivo analitico redatto dall'amministratore ed inviato a tutti i condomini relativo all'annualità 2015/2016 consta di una breve relazione introduttiva esplicativa del bilancio consuntivo, seguita da un prospetto analitico in cui sono state indicate le spese suddivise per singole voci, e dalla lettura del contatore "acqua calda, fredda e riscaldamento 2015 - 2016". Quanto alle singole voci di spesa oggetto delle doglianze svolte dall'attrice in punto errata rendicontazione, o ripartizione di singole voci di spesa (spese di gestione del conto corrente bancario, spese per ascensore), la contabilizzazione di spese non approvate in sede di bilancio preventivo o non corrispondenti a regolari fatture di pagamento (spese per pratiche fiscali, spese personali e per solleciti, spese per ascensore, spese relative al cancello elettrico), possono essere considerate astrattamente qualificabili quali vizi formali di contabilità che, se provati nel merito, sarebbero idonei a configurare un'ipotesi di annullabilità, non invece di nullità.

Quanto, invece, alle parti di cui deve comporsi il rendiconto condominiale a norma dell'art. 1130 bis c.c., ovvero un registro di contabilità, un riepilogo finanziario ed una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, si osserva che tali parti componenti, pur considerati elementi imprescindibili del bilancio, non sono dalla lettera della legge richiesti a pena di nullità, pertanto, assolvono alla funzione di assicurare maggiore trasparenza alla gestione contabile dell'amministratore, ed alla sua più agile ricostruzione e

conseguente controllo. A tale ultimo proposito si osserva, altresì, che all'atto della nomina, nell'assemblea dd. 01.12.2015, l'amministratore, conformemente a quanto sancito dall'art. 1129, comma 2, c.c., ha fornito indicazione specifica circa i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, la sede legale e la denominazione, nonché i locali dove è custodita la documentazione condominiale.

Pertanto, si deve ritenere che i vizi esposti dalla parte attrice, se provati nel merito, sarebbero idonei a dar luogo ad una pronuncia di annullabilità della delibera assembleare dd. 24.10.2016, non anche ad una dichiarazione di nullità, passibile di essere fatta valere in ogni tempo.

Quanto al punto all'ordine del giorno n. 3, giova osservare che lo stesso attiene al compenso per l'amministratore di condominio nonché alla nomina dei consiglieri, e che in tale delibera è stata rappresentata la circostanza per cui "si riconferma la De. S.r.l. (...) legale rappresentante Ing. St.Lu. e amministratore delegato Rag. Mi.Ki.". Sul punto giova osservare che a norma dell'art. 1129, comma 10, c.c., l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. Da tale disposizione deve dedursi che il rinnovo, in mancanza di delibera contraria, citato nell'ambito del verbale di assemblea sopra menzionato, e sottoposto a votazione, produca il regolare rinnovo per un ulteriore esercizio del medesimo amministratore. Sul punto, conformemente a consolidata giurisprudenza di legittimità, pare opportuno osservare che per la nomina dell'amministratore del condominio risulta applicabile l'art. 1392 c.c., ai sensi del quale, salve diverse previsioni, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, ben potendo, pertanto, essere desunta dal comportamento concludente dei condomini (cfr. Cass. civ. n. 2242/2016). In ogni caso, quand'anche la carica non dovesse essere stata regolarmente rinnovata, in assenza di una nomina di nuovo amministratore, il precedente amministratore continua, in forza dell'istituto della prorogatio imperii, la gestione (cfr. Cass. civ. n. 10607/2014). In punto compenso dell'amministratore si osserva che, conformemente a quanto sancito dalla Corte di Cassazione, "In tema di condominio, la mancata specifica indicazione, tra gli argomenti oggetto dell'ordine del giorno dell'assemblea, dell'approvazione del compenso a favore dell'amministratore non determina la violazione del diritto di informazione preventiva dei convocati e, dunque, l'invalidità della delibera, atteso che tale compenso rappresenta, ai sensi dell'art. 1129, comma 14, c.c., una spesa a carico del condominio e, dunque, una voce del relativo bilancio, suscettibile di approvazione in sede di deliberazione concernente il consuntivo spese" (cfr. Cass. civ. n. 21966/2017). Nel caso di specie, dal verbale di assemblea dd. 24.10.2016 si evince che tale compenso dell'amministratore, indicato onnicomprensivamente in Euro 6.400,00, risulta conforme al compenso richiesto per l'esercizio precedente (cfr. doc. n. 5 fascicolo parte attrice). Il contenuto di tale punto all'ordine del giorno, in ogni caso, qualora le difformità alla legge dovessero essere provate nel merito, condurrebbe ad una pronuncia di annullabilità, non di nullità della delibera assembleare.

Pertanto, conformemente a quanto sopra osservato, i vizi fatti valere mediante l'odierno giudizio, se fondati sul merito, sarebbero idonei a dar luogo ad una pronuncia di annullabilità.

Ciò posto, giova osservare che l'art. 1137, comma 2, c.c. pone un termine perentorio di trenta giorni affinché ogni condomino assente, dissenziente, o astenuto possa adire l'autorità giudiziaria per chiedere l'annullamento delle deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale. Dal verbale di assemblea dd. 24.10.2016 (cfr. doc. n. 4 fascicolo parte attrice) risulta che gli odierni attori erano assenti a tale riunione. Pertanto, a norma dell'art. 1137 c.c., essi avevano a disposizione un termine di trenta giorni dalla data di comunicazione della deliberazione assembleare al fine di esercitare il diritto di impugnativa. In particolare, poiché la materia del contendere prevede, a norma dell'art. 5, comma 1 bis, D.Lgs. 28/2010 l'esperienza obbligatoria della mediazione quale condizione di procedibilità dell'azione, si deve intendere che le parti interessate, a norma dell'art. 5, comma 6, D.Lgs. 28/2010, dopo aver regolarmente esperito il tentativo di mediazione, come risulta dal verbale di mediazione depositato in atti (cfr. doc. n. 1 fascicolo parte attrice), ed avendo, così facendo, interrotto il decorrere del termine, nell'ipotesi, verificata nel caso di specie, in cui il tentativo di mediazione sia fallito, dovevano proporre la domanda giudiziale nel medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di mediazione presso la segreteria dell'organismo. Dalla documentazione allegata agli atti di causa, nello specifico dal verbale di mediazione sopra menzionato, si evince che gli odierni ricorrenti hanno presentato presso l'Organismo di Mediazione Forense di Pordenone domanda di avvio della procedura in data 14.12.2016, e che il giorno 19.01.2017 si è tenuto il primo incontro tra le odierne parti in causa, conclusosi con esito negativo. L'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, tuttavia, è stato notificato alla parte convenuta in data 22.03.2017. Giova osservare che, poiché la parte attrice non ha esplicitamente contestato le argomentazioni svolte dalla convenuta per quanto concerne la data in cui il verbale di mediazione è stato depositato e rilasciato alle parti, potendo, pertanto, ritenere la collocabilità temporale di tali adempimenti alla data del 19.01.2017, data in cui si è tenuto il primo incontro previsto dalla procedura di mediazione, si deve desumere che l'atto di citazione introduttivo dell'odierno giudizio risulta essere stato notificato tardivamente. Infatti, dalla data del 19.01.2017 la parte attrice avrebbe dovuto rispettare il termine perentorio di trenta giorni per la notificazione alla convenuta dell'atto introduttivo del presente giudizio.

Conformemente alle considerazioni svolte, dovendosi escludere che i vizi prospettati dall'attrice siano astrattamente idonei a configurare cause di nullità, non essendo espressamente previsti come tali e apparendo, altresì, dalla giurisprudenza di legittimità sopra citata, consolidato l'orientamento secondo cui siano da considerare nulle le delibere assembleari esclusivamente in determinati casi, di particolare e rilevante gravità, risulta applicabile l'art. 1137 c.c., in base al quale, in combinato disposto con l'art. 5, comma 6, D.Lgs. 28/2010, la parte attrice risulta decaduta dal diritto di impugnare la delibera assembleare per cui è causa.

Per tali assorbenti ragioni è superfluo esaminare le ulteriori considerazioni esposte dall'attrice, in quanto, poiché la parte attrice risulta decaduta dal diritto di impugnativa, la delibera assembleare dd. 24.10.2016 deve essere dichiarata valida, nei confronti di tutti i condomini.

Le spese seguono la soccombenza di parte attrice e sono liquidate come in dispositivo, tenuto conto dello scaglione di riferimento e dell'attività effettivamente svolta, ai sensi del D.M. 55/2014, come aggiornato ai sensi del D.M. n. 37/2018.

PER QUESTI MOTIVI

il Tribunale di Pordenone, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione, eccezione disattesa, così provvede: rigetta la domanda;

condanna parte attrice al pagamento, in favore di parte convenuta, delle spese di lite che liquida in complessivi Euro 1.782,00 per compensi, oltre spese forfettarie, i.v.a. e c.p.a. come per legge;

visto l'art. 52 D.Lgs. 196/2003, dispone che, in caso di diffusione della presente sentenza in qualsiasi forma, per finalità di informazione giuridica, su riviste, supporti elettronici o mediante reti di comunicazione elettronica, sia omessa l'indicazione delle generalità e degli altri dati identificativi degli interessati.

Così deciso in Pordenone il 21 luglio 2020.

Depositata in Cancelleria il 12 agosto 2020.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 21 luglio 2020

Massima redazionale

### **Assemblea condominiale - Ordine del giorno - Mancata indicazione tra gli argomenti dell'approvazione del compenso dell'amministratore - Inconfigurabilità della nullità della delibera**

---

La mancata specifica indicazione, tra gli argomenti oggetto dell'ordine del giorno dell'assemblea, dell'approvazione del compenso a favore dell'amministratore non comporta la violazione del diritto di informazione preventiva dei convocati e, dunque, l'invalidità della delibera. Tale compenso, infatti, rappresenta, ai sensi dell'art. 1129, comma 14, c.c., una spesa a carico del condominio e, dunque, una voce del relativo bilancio, suscettibile di approvazione in sede di deliberazione concernente il consuntivo spese.